

**Uchwała Nr 309/XXXIV/2013**  
**RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**  
**z dnia 27.03.2013r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar C,  
powiat legionowski, woj. mazowieckie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 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. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 25 czerwca 2010r. (Dz. U. z 2010r. Nr 130, poz. 871) w wykonaniu Uchwały Nr 449/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar C, powiat legionowski, woj. mazowieckie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz zmianą Studium uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku (tekst jednolity), Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar C, obejmującego obręb: 13, 14, 15, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na rysunku planu.

§ 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) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą obszaru objętego planem;
- 2) 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.;
- 3) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi z uwzględnieniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;

*br*

- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
- 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 i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną w przepisach odrębnych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny obiektów obsługi samochodów i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KS/U;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;
- 5) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 6) tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 8) tereny dróg publicznych klasy GP, oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP;
- 9) tereny dróg publicznych klasy G, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 10) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 11) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 12) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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) granicy obszaru wymagającego przekształceń;
- 5) granicy obszaru pośredniego oddziaływania cmentarza;
- 6) granicy obszaru bezpośredniego oddziaływania cmentarza;
- 7) strefy ochrony archeologicznej;
- 8) granicy strefy ochrony konserwatorskiej miasta lokacyjnego;
- 9) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 10) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 11) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV;
- 12) wymiarowania;
- 13) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające:

- 1) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 2) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych z numerem;
- 3) granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody wodociągu północnego;
- 4) krawędź jezdni w ciągu drogi krajowej.

§ 8. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu, w której zakazuje się budowy kondygnacji podziemnych.

## **Rozdział 2**

### **Kształtowanie i ochrona ład przestrzennego**

§ 9. W zakresie kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) dla wolno stojących nośników reklamowych:
  - a) zakaz budowy na terenach ZL, WS, KDGP, KDG, KDL, KDD,
  - b) na terenach nie wymienionych w lit. a, zakaz budowy w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
  - c) wymiar liczony jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m,
  - d) sytuowanych na terenach MN, maksymalną wielkość 1,5 m x 2,0 m i wysokość do 4,0 m,
  - e) sytuowanych na terenach MN/U, P/U, KS/U oraz E w pasie o szerokości od 5,0 do 25,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL1, KDL3, KDG1, KDGP1, maksymalną wielkość 3,0 m x 4,5 m i wysokość do 6,0 m;
- 2) następujące zasady budowy ogrodzeń:
  - a) wysokość ogrodzeń od strony dróg do 1,6 m, za wyjątkiem terenów KS/U i P/U,
  - b) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych,
  - c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,
  - d) sytuowanie w odległości minimum 0,5 m od gazociągu sieciowego;
- 3) zakaz budowy blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych, za wyjątkiem terenów P/U1, P/U2, P/U3, P/U4;
- 4) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
- 5) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, składów

i magazynów, za wyjątkiem terenów P/U i KS/U;  
6) zakaz sytuowania złomowisk.

§ 10. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8 w celu wydzielenia działki pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 11. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej maksymalnie o 20% niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 8, jeżeli działka powstaje w wyniku podziału związanego z wydzieleniem w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

§ 12. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 8, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 13. 1. Ustala się obszar wymagający przekształceń, wyznaczony na rysunku planu.

2. Na terenie obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) nasadzenie szpalerów drzew wzdłuż ogrodzeń;
- 2) sytuowanie zabudowy w odległości minimum 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) remont lub przebudowę infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej;
- 4) remont lub przebudowę dróg publicznych.

### **Rozdział 3** **Ochrona środowiska i krajobrazu kulturowego**

§ 14. 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 i dróg;
- 2) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 przez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;
- 4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania na podłożu nieprzepuszczalnym.

§ 15. 1. Ustala się obszar pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko, zlokalizowanego poza planem, o szerokości 500 m, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się obszar bezpośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko, zlokalizowanego poza planem, o szerokości 50 m, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

3. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

4. W obszarze, o którym mowa w ust. 2 ustala się zakaz budowy budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów służących do produkcji lub przechowywania artykułów żywności oraz budowy studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 16. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem:

- 1) MN wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) ZL, Z wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

#### **Rozdział 4** **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 17. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 51-66/5) w formie strefy ochrony archeologicznej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

§ 18.1. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej miasta lokacyjnego, wyznaczoną na rysunku planu.

2. Dla terenów i obiektów objętych strefą, o której mowa w ust. 1, ustala się ochronę poprzez:

- 1) zachowanie elementów układu przestrzennego, w tym rozplanowania ulic i zabudowy;
- 2) zakaz stosowania w budynkach:
  - a) płytek glazury i terakoty na elewacjach,
  - b) dachów o nachyleniu do 10°,
  - c) dachów mansardowych,
  - d) materiałów bitumicznych w pokryciu dachu.

#### **Rozdział 5** **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) dla terenów MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów MN, MN/U dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 250 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów MN/U dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 800 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów MN/U dla zabudowy usługowej - 600 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenów KS/U, P/U, E - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
  - a) dla terenów MN, MN/U, KS/U:
    - 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
    - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz dla zabudowy usługowej,
    - 8,0 m dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
  - b) dla terenów P/U - 20,0 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

## Rozdział 6

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

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

3. Ustala się budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach dróg, w ich liniach rozgraniczających, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować na terenach wymienionych w ust. 3 sieci i obiektów infrastruktury technicznej zachowując odpowiednie odległości między sieciami, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach.

§ 21. Część obszaru objęta planem znajduje się w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody wodociągu północnego, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących strefy ochrony pośredniej ujęcia wody.

§ 22. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV o szerokości 16,0 m licząc od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz sytuowania:

- 1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
- 2) budynków innych niż określone w pkt 1 w odległości 5,0 m;
- 3) drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

2. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 5,0 m licząc od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

3. Przy zagospodarowaniu stref, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 w sposób nieokreślony w ust. 3 i ust. 4 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 ustala się likwidację strefy.

§ 23. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) 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 Serock i Wierzbica,
- d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej od 160 mm
- c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości Dębe;

3) 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 od 300 mm;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
  - b) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej o minimalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii istniejących ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
  - b) stosowanie systemów cieplnych wykorzystujących paliwa nisko emisyjne;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 24. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych oznaczone następującymi symbolami:

- 1) KDL – drogi publiczne klasy L;
- 2) KDD – drogi publiczne klasy D.

§ 25. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr 61, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDGP1 i drogę krajową nr 62, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDGP1.

§ 26. 1. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii;
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3.

§ 27. Dla wydzielanych dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) szerokość nie mniejszą niż:
  - a) 8,0 m jeśli ich długość wynosi do 200 m,
  - b) 10,0 m jeśli ich długość wynosi powyżej 200 m;

- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej dróg, o których mowa w ust. 1 na minimum 4,0 m;
- 3) dla dróg o długości do 200 m zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10,0 m na 10,0 m, o ile nie jest połączona z inną drogą, a dla pozostałych dróg bezpośrednio połączenie z drogą publiczną lub drogą wewnętrzną mającą połączenie z drogą publiczną;
- 4) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 m na 5,0 m;
- 5) iż droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża.

## **Rozdział 8**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

§ 28. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m<sup>2</sup>, obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojeżdż i dojazdów do budynków i działek budowlanych, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów.

§ 29. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania 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.

§ 30. Dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 3) zabudowę w formie budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych oraz wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki wolno stojące, bliźniacze lub szeregowe,
  - b) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
  - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia kondygnacja jako poddasze użytkowe,
  - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu,
  - f) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe,
  - g) nachylenie co najmniej 85% powierzchni połaci dachowych do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy o geometrii i nachyleniu połaci jak w budynku głównym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:



- 0,3 dla zabudowy wolno stojącej i dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
- 0,5 dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na:
  - 50% dla zabudowy wolno stojącej,
  - 40% dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
  - 25% dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
- c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
  - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - 600 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
  - 250 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
- d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy L i D.

§ 31. 1. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu do 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zabudowę w formie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki wolno stojące, bliźniacze lub szeregowe,
  - b) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
  - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - d) dla budynków mieszkalnych 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe,
  - e) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - f) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu,
  - g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe,
  - h) nachylenie co najmniej 85% powierzchni połaci dachowych do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy o geometrii i nachyleniu połaci jak w budynku głównym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na:
    - 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej i 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
    - 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
    - 0,7 dla zabudowy usługowej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na:
    - 50% dla zabudowy mieszkaniowej, dla budynków wolno stojących i 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
    - 40% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla budynków wolno stojących i 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
    - 25% dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, dla 1 segmentu w zabudowie

szeregowej,

- 25% dla zabudowy usługowej,

c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,

- 600 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,

- 250 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,

- dowolną dla zabudowy usługowej,

d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy L lub D.

2. Dla terenu MN/U8 ustala się uwzględnić uwarunkowania, o których mowa w § 18 uchwały.

3. Dla terenów MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10 ustala się uwzględnić uwarunkowania, o których mowa w § 15 uchwały.

§ 32. 1. Dla terenu KS/U1, KS/U2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny obiektów obsługi samochodów i zabudowy usługowej;

2) dopuszczenie sytuowania rozlewni gazu płynnego.

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 12,0 m,

c) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu co najmniej 85% powierzchni połaci dachowych do 40° bądź krzywiznowe;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu KS/U1 - 20%,

- dla terenu KS/U2 - 25%,

c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy L lub D.

2. Dla terenu KS/U2 ustala się dopuszczenie sytuowania zabudowy mieszkaniowej o parametrach i wskaźnikach określonych w § 30 uchwały.

§ 33. 1. Dla terenu P/U1, P/U2, P/U3, P/U4, P/U5 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – lokale mieszkalne wbudowane w budynki produkcyjne, magazynowe bądź usługowe;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 16,0 m,

c) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu co najmniej 85% powierzchni połaci dachowych do 40° bądź krzywiznowe;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,6,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy L i D bądź z drogi serwisowej usytuowanej na terenie KDGP1.
2. Dla terenów P/U4, P/U5 ustala się uwzględnić uwarunkowania, o których mowa w § 15 uchwały.

§ 34. Dla terenu ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów i zalesień;
- 2) zakaz sytuowania budynków.

§ 35. Dla terenu Z1, Z2, Z3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zadrzewień i zakrzewień;
- 2) zakaz sytuowania budynków i tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 36. Dla terenu WS1, WS2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych.

§ 37. Dla terenu KDGP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy GP;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 47,9 m do 73,2 m, z lokalnymi poszerzeniami zwymiarowanymi na rysunku planu.

§ 38. Dla terenu KDG1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy G;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi objętego planem zmienna od 13,5 m do 14,7 m.

§ 39. Dla terenu KDL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi objętego planem zmienna od 9,6 m do 17,8 m.

§ 40. Dla terenu KDL2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi zmienna od 9,0 m do 12,5 m.

§ 41. Dla terenu KDL3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi objętego planem zmienna od 8,8 m do 15,1 m.

§ 42. 1. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu KDD1, KDD3 - 10,0 m,
  - b) dla terenu KDD2, KDD5 - 12,0 m i 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

- c) dla terenu KDD4 - 12,0 m,
- d) dla terenu KDD6, KDD7 - 12,0 m z lokalnym poszerzeniem zwymiarowanym na rysunku planu,
- e) dla terenu KDD8 zmienna od 6,1 m do 9,1 m zgodnie z rysunkiem planu, z lokalnym poszerzeniem zwymiarowanym na rysunku planu.

2. Dla terenów KDD4 i KDD5 ustala się włączenie do drogi serwisowej usytuowanej w drodze KDGP1.

§ 43. Dla terenów E1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie budowy nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 10,0 m,
  - c) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe,
  - d) nachylenie co najmniej 85% powierzchni połaci dachowych do 40°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,1,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) uwzględnić uwarunkowania, o których mowa w § 15 uchwały.

## **Rozdział 9**

### **Przepisy końcowe**

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

- 1) terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U, P/U, KS/U w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem ZL, Z, WS, KDGP, KDG, KDL, KDD, E w wysokości 1 %.

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§ 46. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
*Arnie Borkowski*

Uzasadnienie  
do uchwały nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku  
z dnia 27.03.2013r.

Rada Miejska w Serocku w dniu 24 lutego 2010r. podjęła uchwałę nr 449/LV/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock obszar C, otwierając prace planistyczne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

Sporządzenie planu dla tego obszaru było podyktowane przede wszystkim:

- zwiększeniem stopnia zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej miasta,
- umożliwieniem prawidłowego zagospodarowania przestrzennego obszarów graniczących z obwodnicą,
- wprowadzeniem korekty przebiegu obwodnicy Serocka będącej częścią drogi krajowej nr 61 wraz z obsługą komunikacyjną,
- uwolnieniem części terenów wskazanych w obowiązującym planie pod budowę obwodnicy oraz poszerzenie drogi krajowej nr 62, z określeniem nowych warunków zagospodarowania,
- przyciągnięciu inwestorów zewnętrznych,
- zwiększeniem powierzchni terenów przeznaczonych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz usług komercyjnych poprzez przekształcenie terenów o innym przeznaczeniu.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed jej zmianą wprowadzoną ustawą z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zgodnie z którą do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

W związku z obwieszczeniem i zawiadomieniem o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 8 wniosków, które dotyczyły różnych zagadnień związanych m.in. z zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 października do 16 listopada 2012r. Na dzień 06 listopada 2012r. wyznaczono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie do dnia 07 grudnia 2012r. wpłynęły trzy uwagi od jednej osoby fizycznej w sprawie zmian zapisów i warunków zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem P/U. Burmistrz uwzględnił uwagę w części dotyczącej powierzchni biologicznie czynnej z 25% na 20%, zgodnie z zapisem w studium. Teren którego dotyczyła uwaga jest położony poza systemem przyrodniczym miasta i gminy Serock i nie występują na nim obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny rolne chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Uzyskano zgodę od Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych pod poszerzenie drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD 4

W grudniu 2012r. zakończono wszystkie wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym elementy procedury planistycznej, w następstwie czego, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy Burmistrz skierował do Rady Miejskiej projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych przez uwag.

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 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, przy sporządzaniu zmiany planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy realizacji zmiany 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. Po podaniu informacji o przystąpieniu do opracowania dokumentu oraz w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynął żaden wniosek ani uwaga dotycząca problematyki środowiskowej.

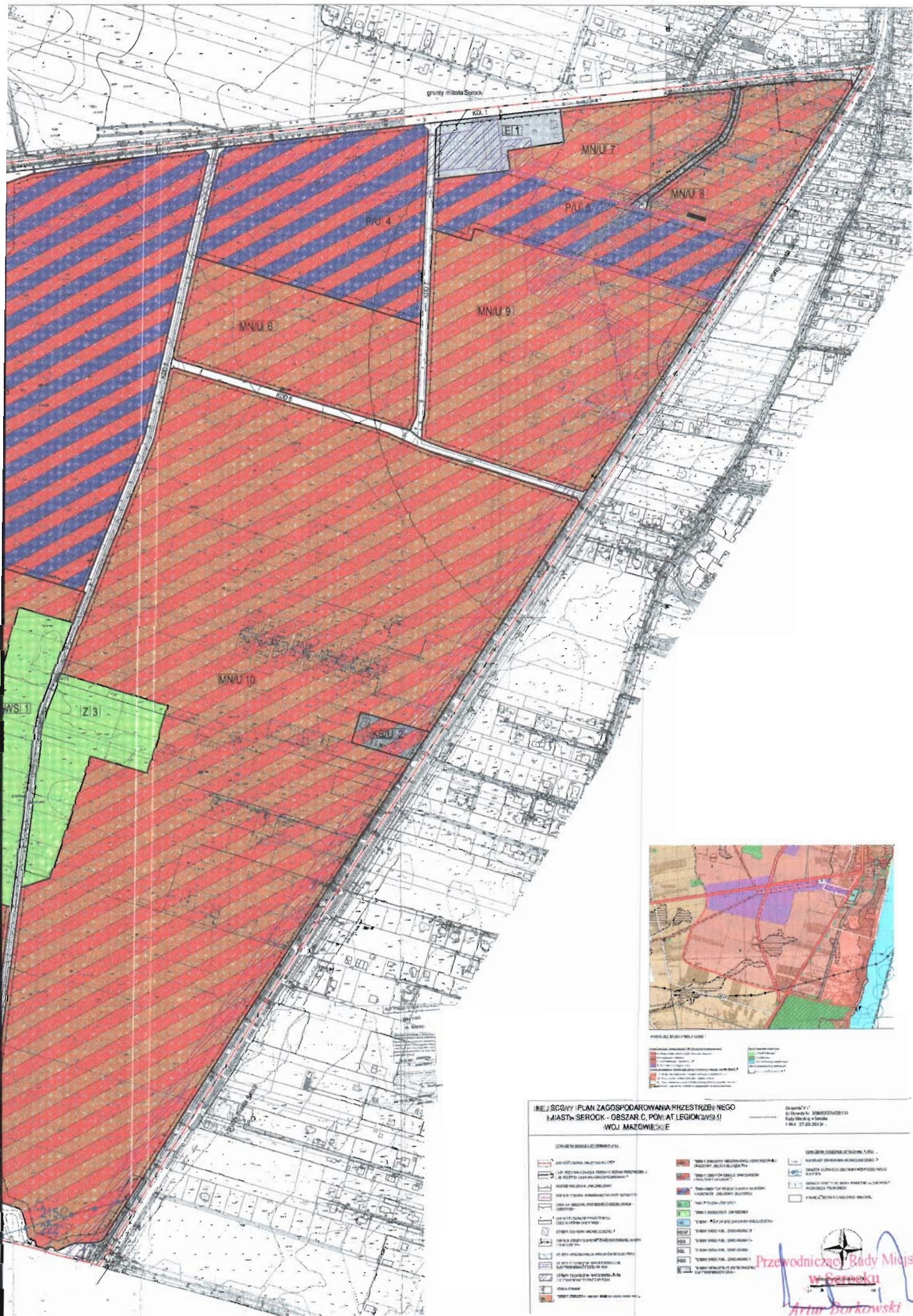
Ponadto projekt planu był zaopiniowany i uzgodniony pozytywnie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie.

Uchwalenie planu umożliwi zagospodarowanie obszarów graniczących z obwodnicą, zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod rozwój usług komercyjnych poprzez przekształcenie terenów o innym przeznaczeniu i innych zasadach zagospodarowania, a tym samym przyczyni się do zwiększenia stopnia zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej oraz przyciągnięciu inwestorów zewnętrznych oraz poprawy stanu ładu przestrzennego.

Uwzględniając aspekty środowiskowe 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 Borkowski





WYKAZ ZASTOSOWANYCH SYMOLI:

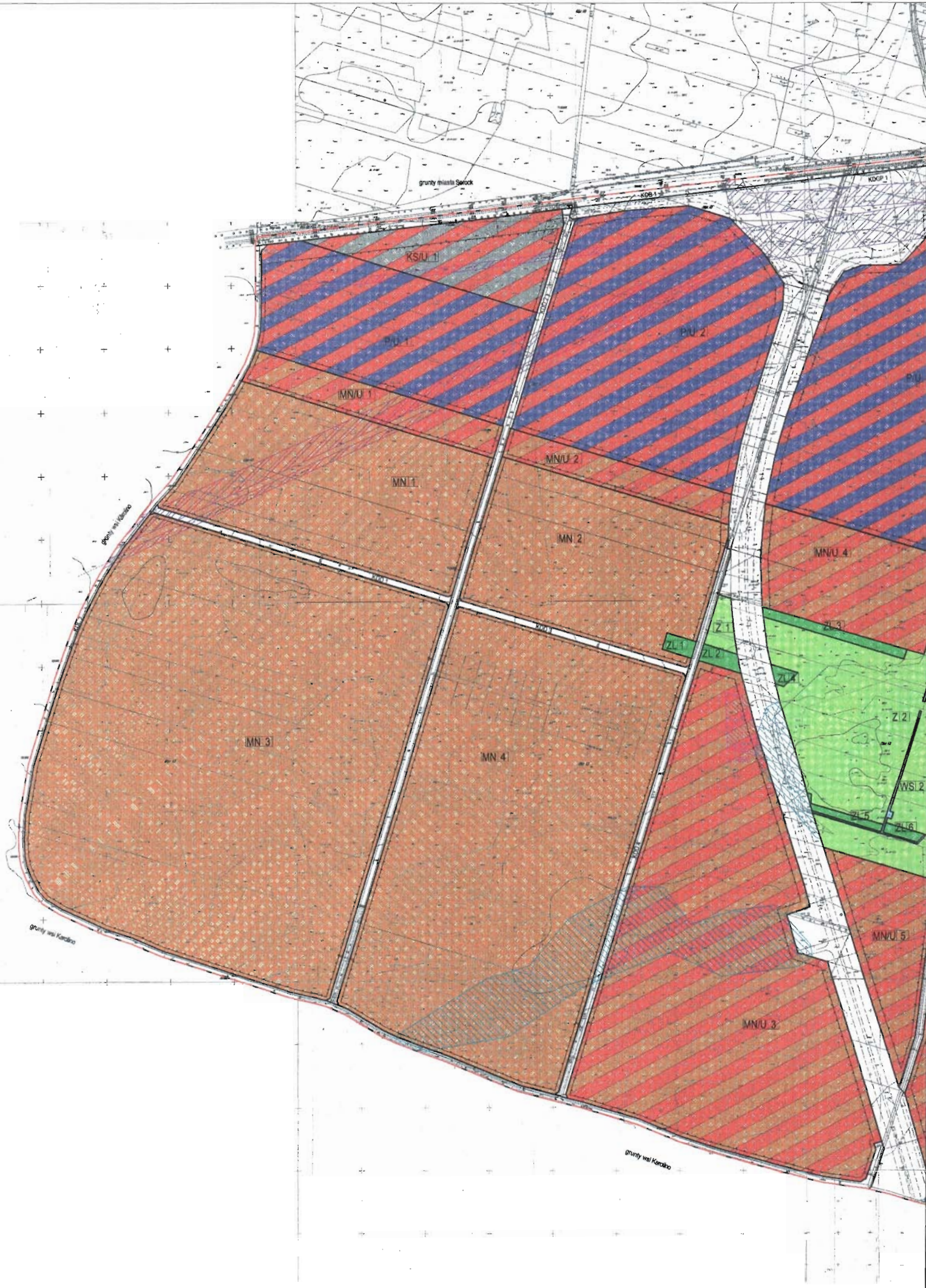
Symbol 1	Symbol 2	Symbol 3	Symbol 4
Symbol 5	Symbol 6	Symbol 7	Symbol 8
Symbol 9	Symbol 10	Symbol 11	Symbol 12

**MIĘDZYGODINOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI MIASTA SEROCK - OBSZAR C. POWIAT LEGIONOWSKI WOJ. MAZOWIECKIE**

Skala 1:5000  
 Data: 2010 r.  
 Autor: [nazwa]

Symbol	Opis	Symbol	Opis
[Symbol 1]	Obszar przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej	[Symbol 13]	Obszar przeznaczony do zabudowy usługowej
[Symbol 2]	Obszar przeznaczony do zabudowy przemysłowej	[Symbol 14]	Obszar przeznaczony do zabudowy rekreacyjnej
[Symbol 3]	Obszar przeznaczony do zabudowy publicznej	[Symbol 15]	Obszar przeznaczony do zabudowy kulturalnej
[Symbol 4]	Obszar przeznaczony do zabudowy administracyjnej	[Symbol 16]	Obszar przeznaczony do zabudowy sportowej
[Symbol 5]	Obszar przeznaczony do zabudowy handlowej	[Symbol 17]	Obszar przeznaczony do zabudowy edukacyjnej
[Symbol 6]	Obszar przeznaczony do zabudowy usług publicznych	[Symbol 18]	Obszar przeznaczony do zabudowy społecznej
[Symbol 7]	Obszar przeznaczony do zabudowy mieszanej	[Symbol 19]	Obszar przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej z usługami
[Symbol 8]	Obszar przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej z usługami	[Symbol 20]	Obszar przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej z usługami publicznymi
[Symbol 9]	Obszar przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej z usługami publicznymi	[Symbol 21]	Obszar przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej z usługami publicznymi i rekreacyjnymi
[Symbol 10]	Obszar przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej z usługami publicznymi i rekreacyjnymi	[Symbol 22]	Obszar przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej z usługami publicznymi i rekreacyjnymi i kulturalnymi
[Symbol 11]	Obszar przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej z usługami publicznymi i rekreacyjnymi i kulturalnymi	[Symbol 23]	Obszar przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej z usługami publicznymi i rekreacyjnymi i kulturalnymi i sportowymi
[Symbol 12]	Obszar przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej z usługami publicznymi i rekreacyjnymi i kulturalnymi i sportowymi	[Symbol 24]	Obszar przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej z usługami publicznymi i rekreacyjnymi i kulturalnymi i sportowymi i edukacyjnymi

Przewodniczący Rady Mięskiej  
**W Serocku**  
*Artur Borkowski*



RS/U 1

PU 1

PU 2

MN/U 1

MN/U 2

MN 1

MN 2

MN/U 4

MN 3

MN 4

ZL 1

ZL 2

ZL 3

ZL 4

ZL 5

ZL 6

MN/U 5

MN/U 3

grunty iniektu Szewc

KOP 1

KOP 2

grunty wsi Kordko

grunty wsi Kordko

grunty wsi Kordko



Rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu:

I. W terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) do składania uwag, tj. do dnia 7.12.2012r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar C, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 18.10.2012 r. do 16.11.2012 r. do tut. Urzędu wpłynęła następująca uwaga:

- z dnia 6.12.2012 r. Pana Józefa Zaremby dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U 5:, uwaga dotyczy:

1. zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej ustalonej w planie na 25 % do 15 %,
2. zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej w planie na 2000 m<sup>2</sup> do 200-300 m<sup>2</sup>;
3. rozszerzenia przeznaczenia terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U, o "handel" i "handel detaliczny".

II. Do w/w uwag ustosunkowano się jak następuje:  
odrzuca się uwagi, uzasadniając:

ad. 1. Na podstawie art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Propozycja zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 15% jest niezgodna z ustaleniami studium dla miasta i gminy Serock, zgodnie z którym dla powyższego terenu ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na 20 %.

ad. 2. Propozycja zmiany wielkości działki jest niezgodna z polityką przestrzenną gminy. Teren, którego uwaga dotyczy przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjno-usługową w obrębie którego mają być lokalizowane obiekty terenochłonne i generujące duży ruch ciężkiego transportu samochodowego. Wyznaczenie terenów, dla których ustalono powierzchnię działki budowlanej na poziomie 2000 m<sup>2</sup> ma na celu skoncentrowanie obiektów produkcji i usług w obrębie kilku jednostek planistycznych w obszarze miasta Serock. Takie ustalenia planu zapobiegają rozproszeniu dużych obiektów produkcyjnych i usługowych, co przekłada się również na możliwość budowy infrastruktury technicznej potrzebnej do obsługi takich obiektów w obrębie zwartej obszar.

ad. 3. Uwaga bezprzedmiotowa. Plan ustala przeznaczenie dla terenów P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej. W ramach obiektów, które mogą powstać na tych terenach, może być również prowadzona działalność handlowa, zarówno detaliczna jak i hurtowa. Plan w swoim zamiarze ma na celu dopuszczenie budowy obiektów, w których będzie prowadzona wszelka działalność produkcyjna i usługowa.

III. W związku z nieuwzględnieniem uwagi, wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar C, nie zostaną naniesione zmiany w tym projekcie.

Dlatego też, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar C pozostaje bez zmian.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
Artur Dorkowski

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr 309/XXXIV/2013  
Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27.03.2013r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH Rada Miejska w Serocku rozstrzyga co następuje:

INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	SPOSÓB REALIZACJI		ZASADY FINANSOWANIA
	FORMA: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	ODPOWIEDZIALNI ZA REALIZACJĘ I WSPÓŁPRACUJĄCY: 1- wójt, burmistrz, prezydent, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	
DROGI PUBLICZNE	1,2	1, 3, 4	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki 4 - obligacje komunalne, 5 - inne
POZOSTAŁE	1,2	1, 2, 3	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
	1,2	1, 2, 3	-
WYKUP TERENÓW	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4
BUDOWA	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5
WODOCIĄGI	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5
KANALIZACJA	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5
GOSPODARKA ODPADAMI	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
Arthur Borkowski

**UCHWAŁA NR 501/XLVI/2018**  
**Rady Miejskiej w Serocku**  
**z dnia 25 czerwca 2018 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock –  
obszar C, uchwalonego uchwałą Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27  
marca 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 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w wykonaniu uchwały Nr 354/XXXIV/2017 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 30 czerwca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, uchwalonego uchwałą Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 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, oraz uchwałą Nr 467/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 23 kwietnia 2018 roku, Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, powiat legionowski, woj. mazowieckie, uchwalonego uchwałą Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r., poz. 5667), zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje wyłącznie ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

3. Nie ulega zmianie załącznik nr 1 do uchwały Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 27 marca 2013 roku.

4. Zmiana planu obejmuje cały obszar obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 27 marca 2013 roku.

§2. W uchwale nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, powiat legionowski, woj. mazowieckie, wprowadza się następujące zmiany:

1) § 23 pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) średnicę przewodów sieci wodociągowej co najmniej DN 80, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej;”;

2) w § 23 pkt 1 lit. d średnik zastępuje się przecinkiem,

3) w § 23 pkt 1 po lit. d dodaje się lit. e, w brzmieniu:

„e) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych, z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych;”;

4) § 23 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej 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,”

5) w § 23 pkt 2 lit. c średnik zastępuje się przecinkiem,

6) w § 23 pkt 2 po lit. c dodaje się lit. d, w brzmieniu:

„d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;”

7) § 23 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zaś w przypadku jej braku, zagospodarowanie wód w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności poprzez stosowanie: zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych, a także innych form wprowadzenia do gruntu, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych,

b) średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej co najmniej DN 250, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce budowlanej,

c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;”

§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.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
Artur Borkowski

RADCA PRAWNY  
Stanisław Paszkowski

## Uzasadnienie

do uchwały nr 501/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 25 czerwca 2018 roku

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, była uchwała Nr 354/XXXIV/2017 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 czerwca 2017 roku w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, uchwalonego uchwałą Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 roku.

Konieczność przeprowadzenia zmiany stwierdzono wobec trudności wynikłych podczas realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w granicach obowiązywania planu. Za główny powód tych utrudnień uznano określone w planie parametry sieci uzbrojenia terenu, które nierzadko nie znajdują uzasadnienia technicznego i ekonomicznego w rzeczywistości, a których zachowanie nakazują ustalenia planu. Kwestie te były sygnalizowane Radzie Miejskiej w Serocku przez środowisko zawodowe inżynierów budownictwa, w wystosowanym w tym celu piśmie Ldz. P/1260/16, sygn.. akt. ZPR/IŻ/17/2016, z dnia 22 grudnia 2016 roku, w którym samorząd zawodowy inżynierów budownictwa zwrócił uwagę na negatywne konsekwencje zapisów obecnie obowiązującego planu miejscowego, dla możliwości rozbudowy lokalnych systemów sieci kanalizacyjnych i wodociągowych.

W nawiązaniu do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) dalej jako upizp, 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.), Stwierdza się, że sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C nie narusza integralności uchwały w zakresie wymagań, o których mowa w art. 1 ust. 2 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wprowadzane zmiany w treści uchwały w szczególności służą skuteczniejszej realizacji celów racjonalnego gospodarowania wodami (Art. 1 ust. 2 pkt 3 upizp) oraz usprawnią realizację potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 upizp). W trakcie prac planistycznych nad zmianą planu zapewniony został udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wobec obwieszczeń Burmistrza Miasta i Gminy Serock z dnia 26.07.2017 r., informujących o przystąpieniu do sporządzania zmiany przedmiotowego planu, a także obwieszczeń z dnia 26.03.2018 r. informujących o terminie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz wyznaczających termin na składanie do niego uwag, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (Art. 1 ust. 2 pkt 11 upizp).

Wprowadzana zmiana planu waży interes publiczny z interesami prywatnymi. Wprowadzane rozwiązania planistyczne usprawnią proces realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym zmianą, rozszerzając również możliwości w zakresie zaopatrzenia nieruchomości w wodę czy zagospodarowania wód opadowych (art. 1 ust. 3 upizp).

Wprowadzana zmiana nie powoduje możliwości lokalizacji na obszarze obowiązywania planu nowej zabudowy, wobec czego w uchwale brak było podstaw do określenia wymagań o których mowa w których mowa w art. 1 ust. 4 upizp. Kwestie te w całości uregulowane są uchwałą Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 27 marca 2013 roku.

Z uwagi na opracowywane zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kontekście całej gminy, nie wykonywano analizy aktualności planów i nie podjęto w tym zakresie uchwał. Zmiana planu nie powoduje obciążenia budżetu gminy obligatoryjnymi wydatkami.

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 art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. 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.) – dalej ooś, przy sporządzaniu zmiany planu odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zamiar odstąpienia uzgodniony został przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie pismem nr WOOS-

III.410.656.2017.DC z dnia 11.12.2017 r. oraz przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie pismem nr PPIS.ZNS.711.4730.61.2017 z dnia 05.01.2018 r. Informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko podano do publicznej wiadomości obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy w Serocku z dnia 22.12.2017 r. (art. 48 ust. 4 ooś). W trakcie procedury planistycznej zostało sporządzone uzasadnienie dla odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, które było przedmiotem uzgodnień i opinii wraz z projektem zmiany miejscowego planu, zgodnie z art. 17 pkt. 6 upizp.

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.

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, pozwoli na wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych, prezentowanych przez organy administracji architektoniczno-budowlanej w procesie oceny zgodności projektów budowlanych sieci uzbrojenia terenu z ustaleniami planu, usprawniając tym samym proces realizacji inwestycji celu publicznego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
*Artur Dorkowski*