

Uchwała Nr 360/XXXIX/2013
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
z dnia 29.07.2013r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obręb 20,
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 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami <Dz. U. Nr 130, poz. 871>), w wykonaniu Uchwały Nr 451/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obręb 20, 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 jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku, Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obręb 20, obejmujący obręb 20, 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 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 2.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
- 2) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą obszaru objętego planem;
- 3) 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.;
- 4) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu,

wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
- 8) 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 lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną w przepisach odrębnych;
- 11) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną z większym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, określonym w przepisach szczegółowych planu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNe;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/ZR;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 5) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 6) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 7) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

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

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także 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) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 5) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV;
- 6) wymiarowania;
- 7) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenie informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające granicę obszaru udokumentowanych złóż kopalin.

§ 8. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu, w której ustala się zakaz 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, KDL, KDD,
 - b) na terenach nie wymienionych w lit. a, zakaz budowy w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
 - c) maksymalną wielkość 1,5 m x 2,0 m i wysokość do 4,0 m;
- 2) następujące zasady budowy ogrodzeń:
 - a) wysokość ogrodzeń od strony dróg do 1,6 m, za wyjątkiem ogrodzeń dla boisk sportowych,
 - 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;
- 4) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
- 5) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, baz i składów, złomowisk.

§ 10. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 7 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

§ 11. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 7, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu.

Rozdział 3

Ochrona środowiska

§ 12. 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, w obrębie, którego usytuowany jest obszar objęty planem, przez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych.

lu

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

- 1) MN, MNe, MN/ZR wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) ZL 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:
 - a) dla terenów MN - 800 m²,
 - b) dla terenów MNe - 1500 m²,
 - c) dla terenów MN/ZR dla zabudowy mieszkaniowej - 800 m²,
 - d) dla terenów MN/ZR dla zabudowy rekreacji indywidualnej - 600 m²,
 - e) dla terenów MN/U dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 800 m²,
 - f) dla terenów MN/U dla zabudowy usługowej - 600 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki dla terenów MN, MNe, MN/ZR, MN/U:
 - a) 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i rekreacji indywidualnej w formie zabudowy wolno stojącej,
 - b) 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz dla zabudowy usługowej;
- 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 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 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.

§ 16. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV o szerokości 16,0 m licząc od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu.

2. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania:

- 1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
- 2) budynków innych niż określone w pkt 1 w odległości 5 m licząc od skrajnego przewodu linii;
- 3) 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, o której mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 17. 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 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 m²,
 - 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;
- 5) 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;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
 - b) stosowanie systemów ciepłych wykorzystujących paliwa nisko emisyjne;
- 7) 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. 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.

§ 19. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym tj. drogą krajową nr 61 oraz drogą krajową nr 62 (będących poza granicami planu) poprzez drogę oznaczoną symbolem KDL1.

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

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- 2) minimum 1 miejsca na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 4) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3, jednak nie mniej niż 3 miejsca.

§ 21. Dla pasów drogowych 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 na minimum 4,0 m;
- 3) dla dróg o długości do 100 m zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m, o ile nie są połączone z inną drogą, a dla pozostałych dróg bezpośrednie połączenie z drogą publiczną lub drogą wewnętrzną mającą połączenie z drogą publiczną;
- 4) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m na 5 m;
- 5) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża.

Rozdział 7

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 22. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m², obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojazdów do budynków i działek budowlanych, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu.

§ 23. 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.

§ 24. 1. Dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) zabudowę w formie budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych oraz wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące lub bliźniacze,
 - 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 bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 40°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 40°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,3 ,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - 800 m² dla zabudowy wolno stojącej, na terenach MN1, MN4, MN5, MN6,
 - 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej, na terenach MN2, MN3,
 - 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej, na terenach MN1, MN4, MN5, MN6,
 - 800 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej, na terenach MN2, MN3,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z dróg klasy L lub D.
 2. Dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4 ustala się uwzględnić uwarunkowania, o których mowa w § 16 uchwały.
 3. Dla terenu MN6 ustala się uwzględnić uwarunkowania, o których mowa w § 8 uchwały.

§ 25. Dla terenu MNe1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 2) zabudowę w formie budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych oraz wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu,
 - e) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 40°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy D;
- 6) uwzględnić uwarunkowania, o których mowa w § 16 uchwały.

lu

§ 26. Dla terenu MN/ZR1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) zabudowę w formie budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej oraz budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 10,0 m,
 - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 40°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci od 20° do 40°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - 800 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy D.

§ 27. 1. Dla terenów MN/U1, MN/U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 200 m²;
- 3) zabudowę w formie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące lub bliźniacze,
 - b) zakaz budowy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych 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 spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 40°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu od 20° do 40°;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na:
 - 0,3 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 0,7 dla zabudowy usługowej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%,

- c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
 - 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-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 dróg klasy D.
3. Dla terenu MN/U2 ustala się uwzględnić uwarunkowania, o których mowa w § 8 uchwały.

§ 28. Dla terenu ZL1, ZL2 ustala się:

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

§ 29. Dla terenu KDL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L - fragment drogi;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, fragmentu drogi objętego planem na 6,5 m.

§ 30. Dla terenów KDD1, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m.

§ 31. Dla terenu KDD2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi objętego planem na 6,5 m.

§ 32. Dla terenu KDD9 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi objętego planem na 5,0 m.

Rozdział 8 Przepisy końcowe

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

- 1) terenów oznaczonych symbolem MN, MNe, MN/ZR, MN/U w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem ZL, KDL, KDD w wysokości 1 %.

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

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

Uzasadnienie
do uchwały nr 360/XXXIX/2013 Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 29.07.2013r.

Rada Miejska w Serocku w dniu 24.02.2010r. podjęła uchwałę nr 451/LV/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock obręb ewidencyjny nr 20, inicjującą prace planistyczne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012r. poz. 647 z późn. zm.).

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), 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.

Obszar opracowania obejmuje powierzchnię 87,2980 ha.

Sporządzenie planu dla tego obszaru było podyktowane m.in.:

- zwiększeniem stopnia zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej miasta, poprzez zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz usług przekształcając tereny o innym przeznaczeniu i innych zasadach zagospodarowania,
- dostosowaniem problematyki obowiązującego planu do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz regulacji zawartych w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną wynikającą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock przyjętego uchwałą nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2009r. wraz z jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012r. Zgodnie z ustaleniami studium tereny na obszarze planu wyznacza się pod realizację funkcji mieszkaniowo-usługowej.

W związku z obwieszczeniem i zawiadomieniem o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych, jedynie od jednostek instytucjonalnych.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 maja do 28 czerwca 2013r. Na dzień 13 czerwca 2013r. wyznaczono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie do dnia 19 lipca 2013r. nie złożono uwag do projektu planu, w związku z czym nie zachodziła potrzeba ich rozstrzygnięcia.

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. W trakcie procedury decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 34/2013 z dnia 07 maja 2013r. uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne o powierzchni 3,4650 ha (pod tereny mieszkaniowe oraz układ komunikacyjny).

Po zakończeniu wszystkich wymaganych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym elementów procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy Burmistrz skierował do uchwalenia projekt planu miejscowego.

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. Ze względu na brak złożonych do projektu planu uwag, uchwała nie zawiera załącznika dotyczącego rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Zgodnie ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), przy sporządzaniu zmiany planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie art. 39 ust. 1 w/w ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag, 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 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.

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. Nr 164, poz. 1587).

Uchwalenie planu przyczyni się do określenia jasnych zasad i przepisów zagospodarowywania i użytkowania terenów objętych planem. Dzięki wyznaczeniu nowych terenów funkcjonalnych, uchwalenie planu przyczyni się do szybszego rozwoju inwestycyjnego obszaru. Ponadto wpłynie też pozytywnie na rozwój społeczno – gospodarczy gminy. 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 Miastowskiej
w Serocku,
Arthur Borkowski

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr 360/XXXIX/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29.07.2013r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock obręb 20

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

| INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ | SPOSÓB REALIZACJI | | ZASADY FINANSOWANIA | POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA |
|--|---|---|---------------------|---|
| | 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 | 1, 3, 5 | - |
| | 1,2 | 1, 2, 3 | 1, 2, 3, 4, 5 | 1, 2, 3, 4 |
| POZOSTAŁE | 1,2 | 1, 2, 3 | 1, 2, 3, 4, 5 | 1, 2, 3, 4 |
| | 1,2 | 1, 2, 3 | 1, 2, 3, 4, 5 | 1, 2, 3, 4 |
| GOSPODARKA ODPADAMI | 1,2 | 1, 2, 3 | 1, 2, 3, 4, 5 | 1, 2, 3, 4 |

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski