

**Uchwała Nr 106/XI/2015**  
**RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**  
**z dnia 31 sierpnia 2015 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja E, obejmującego obręb: Dębinki, Karolino, Ludwinowo Zegrzyńskie, Marynino, Stasi Las, powiat legionowski, woj. mazowieckie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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 (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) 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. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) w wykonaniu Uchwały Nr 457/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja E, powiat legionowski, woj. mazowieckie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku 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 uchwała, co następuje:

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

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja E, obejmujący obręb: Dębinki, Karolino, Ludwinowo Zegrzyńskie, Marynino, Stasi Las, 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 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
- 2) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku;
- 3) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą planu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku

planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp.

- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 20 % w poszczególnych segmentach ogrodzenia;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
- 11) 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;
- 12) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy (rozumianej jako powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym) w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 13) 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/lub zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/ZR;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej i/lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem MR/RU;
- 6) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 8) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;
- 9) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 10) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 11) tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;

- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 13) tereny dróg publicznych klasy GP, oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP;
- 14) tereny dróg publicznych klasy G, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 15) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 16) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 17) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 19) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) 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 ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 5) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 6) granicy obszaru pośredniego oddziaływania cmentarza;
- 7) strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 8) strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 9) wymiarowania;
- 10) 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) granice administracyjne;
- 2) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 3) granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych z numerem GZWP;
- 4) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) granice obszarów udokumentowanych złóż kopalin;
- 6) pomniki przyrody.

§ 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 ładu przestrzennego**

§ 9. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dla wolno stojących nośników reklamowych:

- a) zakaz budowy na terenach ZR, ZL, Z, R, WS, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW,
  - b) na terenach MN, MNe, MN/ZR, MN/U, U, MR/RU, P/U zakaz budowy w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDGP, KDG, KDZ i 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDL ,
  - c) wymiar liczony jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m,
  - d) sytuowanych na terenach MN/U, MR/RU, U, P/U w pasie o szerokości od 10,0 m do 25,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDG i KDZ oraz w pasie o szerokości od 5,0 m do 25,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDL maksymalną wielkość 3,0 m x 4,5 m i wysokość do 6,0 m,
  - e) sytuowanych na terenach MN, MN/ZR, MNe, W, maksymalną wielkość 2,0 m x 3,0 m i wysokość do 4,0 m;
- 2) następujące zasady budowy ogrodzeń:
- a) wysokość ogrodzeń od strony dróg do 1,8 m, za wyjątkiem terenów U i P/U oraz za wyjątkiem ogrodzeń dla boisk sportowych,
  - b) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych,
  - c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,
  - d) dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu poziom podmurówki ogrodzeń na równi z poziomem terenu a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu ustala się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację drobnych zwierząt,
  - e) sytuowanie w odległości minimum 0,5 m od gazociągu sieciowego;
- 3) zakaz budowy blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych, za wyjątkiem terenów P/U;
- 4) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
- 5) zakaz sytuowania złomowisk oraz schronisk i hoteli dla zwierząt;
- 6) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych i blacharskich, za wyjątkiem terenów P/U,
- 7) zakaz sytuowania spalarni zwłok.

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

### **Rozdział 3**

#### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 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 oraz 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.

§ 13 Część obszaru objętego planem położona jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach oznaczonych na rysunku planu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące drzewa uznane za pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu:

- 1) dąb szypułkowy zlokalizowany w miejscowości Karolino na dz. nr ew. 19, wpisany pod numerem 413 orzeczeniem Nr 259 Prezydenta Warszawy z dn. 15.11.1976 r.;
- 2) dąb szypułkowy zlokalizowany w miejscowości Karolino na dz. nr ew. 19, wpisany pod numerem 413 orzeczeniem Nr 259 Prezydenta Warszawy z dn. 15.11.1976 r.;
- 3) dąb szypułkowy zlokalizowany w miejscowości Karolino na dz. nr ew. 17/6, wpisany pod numerem 414 orzeczeniem Nr 259 Prezydenta Warszawy z dn. 15.11.1976 r.;
- 4) sosna pospolita zlokalizowana w miejscowości Karolino na dz. nr ew. 17/2, wpisany pod numerem 414 orzeczeniem Nr 259 Prezydenta Warszawy z dn. 15.11.1976 r.;
- 5) sosna pospolita zlokalizowana w miejscowości Karolino na dz. nr ew. 17/1, wpisany pod numerem 414 orzeczeniem Nr 259 Prezydenta Warszawy z dn. 15.11.1976 r.;
- 6) dąb szypułkowy zlokalizowany w miejscowości Karolino na dz. nr ew. 71, wpisany pod numerem 770 orzeczeniem Nr 616 Prezydenta Warszawy z dn. 14.04.1980 r.;
- 7) dąb szypułkowy zlokalizowany w miejscowości Karolino na dz. nr ew. 21/5, wpisany pod numerem 1116 orzeczeniem Nr 986 Prezydenta Warszawy z dn. 29.08.1988 r.;
- 8) dąb szypułkowy zlokalizowany w miejscowości Karolino na dz. nr ew. 21/5, wpisany pod numerem 1116 orzeczeniem Nr 986 Prezydenta Warszawy z dn. 29.08.1988 r.;
- 9) dąb szypułkowy zlokalizowany w miejscowości Karolino na dz. nr ew. 21/8, wpisany pod numerem 1116 orzeczeniem Nr 986 Prezydenta Warszawy z dn. 29.08.1988 r.

2. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

§ 15. 1. Ustala się obszar pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko, o szerokości 500,0 m, dla cmentarza zlokalizowanego poza planem, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. 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.

§ 16. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszarów udokumentowanych złóż kopalin, w granicach oznaczonych na rysunku planu. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z prawem geologicznym i górnictwem.

2. Ustala się zakaz wydobywania kopaliny.

§ 17. 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, MR/RU wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) ZR, ZL, Z, WS wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 18. 1. Ustala się zachowanie kapliczek, krzyży przydrożnych stanowiących elementy krajobrazu kulturowego wsi.

2. W przypadku przebudowy lub rozbudowy dróg i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektów określonych w ust. 1.

#### **Rozdział 4**

##### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 19. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 50-66/42, AZP 51-66/9, AZP 51-66/10) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, 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.

#### **Rozdział 5**

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) dla terenów MN, MN/ZR, MN/U, ZR1, ZR2, P/U1 - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów MNe, ZR3 - 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów U8, U9 - 3000 m<sup>2</sup>;
  - d) dla terenów U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, MR/RU, P/U2 - 2000 m<sup>2</sup>;
  - e) dla terenów W - 200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
    - 18,0 m dla zabudowy wolno stojącej,
    - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U:
    - 18,0 m dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej
    - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej oraz dla zabudowy usługowej,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem MNe, MN/ZR, ZR, P/U1 na 18,0 m;
  - d) dla terenów oznaczonych symbolem U, MR/RU, P/U2 na 25,0 m;
  - e) dla terenów oznaczonych symbolem W na 10,0 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

§ 21. 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.

§ 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 pobyt ludzi;
- 2) 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 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 w/w ustępach należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 Dębinki, Wierzbica, Stasi Las, Jadwisin;
  - d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - b) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej od 160 mm
  - c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków „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) zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
  - c) dopuszczenie stosowania alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej, powietrzne lub gruntowe pompy ciepła z zastrzeżeniem, że stosowanie alternatywnych źródeł ciepła nie może wiązać się z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska;
- 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) KDZ – drogi publiczne klasy Z;
- 2) KDL – drogi publiczne klasy L;
- 3) 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 KDG1.

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

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- 2) minimum 1 miejsce na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 4) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem W minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków.

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

- 1) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy - minimum 4,0 m,
- 3) zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m, o ile nie są połączone z inną drogą,
- 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 i nie mniejszą niż określona w pkt 1).

## Rozdział 8

### Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 28. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących do 40 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojazdów i 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 oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 29. 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.

3. Ustala się dopuszczenie budowy nowych budynków w istniejącej zabudowie zagrodowej z zachowaniem istniejącej funkcji, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, na których znajduje się zabudowa, z dopuszczeniem wysokości budynków gospodarczych i inwentarskich do 9,0 m.

§ 30. 1. Dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki wolnostojące lub bliźniacze,
  - b) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
  - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych o dachach płaskich bądź spadzistych o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
  - d) dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne w budynkach o dachach spadzistych o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
  - e) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - f) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziom terenu, mierzony przy wejściu głównym do budynku;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m, z uwzględnieniem § 29,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,3,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
  - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - 600 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów MN7, MN9, MN10, MN11, MN13, MN14, MN17, MN18, MN20, MN21, MN23, MN25, MN27 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 uchwały.

3. Dla terenów MN1, MN6, MN7, MN8, MN10, MN11 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 13 uchwały.

4. Dla terenów MN5, MN25 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 14 uchwały.

5. Dla terenów MN1, MN3 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 16 uchwały.

6. Dla terenów MN1, MN3, MN6, MN7, MN10, MN11, MN12, MN16, MN17, MN18, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN29 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 22 ust. 2 uchwały.

7. Dla terenów MN3, MN18, MN25 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

8. Dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN6, MN7, MN11, MN13, MN14, MN15, MN17, MN18, MN19, MN21 w zakresie odległości zabudowy od granicy lasu, w szczególności mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki.

§ 31. 1. Dla terenów MNe1, MNe2, MNe3, MNe4, MNe5 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) budynki wolnostojące,
- b) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
- c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
- d) wysokość zabudowy do 9,0 m,
- e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziom terenu, mierzony przy wejściu głównym do budynku;
- f) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;

3) 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 głównych od 20° do 45°;

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 - 1500 m<sup>2</sup>,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów MNe1, MNe3, MNe4 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 uchwały.

3. Dla terenów MNe5 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 14 uchwały.

4. Dla terenów MNe3 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 16 uchwały.

5. Dla terenów MNe2, MNe4, MNe5 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 22 ust. 2

uchwały.

6. Dla terenów MNe2, MNe3, MNe4 w zakresie odległości zabudowy od granicy lasu, w szczególności mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki.

§ 32. 1. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR2, MN/ZR3, MN/ZR4, MN/ZR5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) budynki wolnostojące lub bliźniacze,
  - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych o dachach płaskich bądź spadzistych o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
  - c) dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne w budynkach o dachach spadzistych o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
  - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziom terenu, mierzony przy wejściu głównym do budynku;
- 3) 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 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy rekreacji indywidualnej:
  - a) budynki wolnostojące;
  - b) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej o dachach płaskich bądź spadzistych o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
  - c) dopuszcza się 2 kondygnacje nadziemne w budynkach o dachach spadzistych o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
  - d) wysokość zabudowy do 9,0 m,
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,3,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 800 m<sup>2</sup>,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR5 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 uchwały.

3. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR3, MN/ZR4, MN/ZR5 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 13 uchwały.

4. Dla terenów MN/ZR1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 19 uchwały.

5. Dla terenów MN/ZR2, MN/ZR5 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 22 ust. 2 uchwały.

6. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR3, MN/ZR4, MN/ZR5 w zakresie odległości zabudowy od granicy lasu, w szczególności mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki.

§ 33. 1. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U14, MN/U15, MN/U16, MN/U17, MN/U18, MN/U19, MN/U20, MN/U21, MN/U22, MN/U23, MN/U24 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;

- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu do 600 m<sup>2</sup>;
  - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) budynki wolnostojące lub bliźniacze,
    - b) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
    - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych o dachach płaskich bądź spadzistych o nachyleniu połąci głównych od 20° do 45°;
    - d) dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne w budynkach o dachach spadzistych o nachyleniu połąci głównych od 20° do 45°;
    - e) wysokość zabudowy do 11,0 m,
    - f) poziom posadzki pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziom terenu, mierzony przy wejściu głównym do budynku;
    - g) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połąci głównych od 20° do 45°;
  - 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
    - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
    - b) wysokość zabudowy garażowej do 6,0 m,
    - c) wysokość zabudowy gospodarczej do 9,0 m,
    - d) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połąci głównych od 20° do 45°;
  - 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,4;
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
    - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
      - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
      - 600 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenów MN/U2, MN/U4, MN/U6, MN/U7, MN/U14, MN/U15, MN/U16, MN/U17, MN/U18, MN/U19, MN/U21, MN/U22, MN/U23 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 uchwały.
3. Dla terenów MN/U3, MN/U4, MN/U7 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 13 uchwały.
4. Dla terenów MN/U4, MN/U12, MN/U13 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 19 uchwały.
5. Dla terenów MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U10, MN/U11, MN/U15, MN/U16, MN/U17, MN/U18, MN/U19, MN/U22, MN/U23, MN/U24 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 22 ust. 2 uchwały.
6. Dla terenów MN/U16, MN/U17, MN/U19 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.
7. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U4, MN/U7, MN/U16 w zakresie odległości zabudowy od granicy lasu, w szczególności mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki.

§ 34. 1. Dla terenu MR/RU1, MR/RU2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej i/lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
- 2) produkcję warzyw i owoców minimalnie przetworzonych (mycie, obieranie, sortowanie, pakowanie, itp.);
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki wolnostojące,



- b) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
  - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziom terenu, mierzony przy wejściu głównym do budynku;
  - f) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,3,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenu MR/RU1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 uchwały.

§ 35. 1. Dla terenu ZR1, ZR2, ZR3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki wolnostojące,
  - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji budynków rekreacji indywidualnej na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziomem terenu, mierzony przy wejściu głównym do budynku;
  - e) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) 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 dla terenu ZR1, ZR2 na 800 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenu ZR3 na 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 4,5 m,
  - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;

2. Dla terenu ZR1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 13 oraz § 16 uchwały.

3. Dla terenu ZR2, ZR3 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 22 ust. 2, 3 uchwały.

4. Dla terenów ZR1, ZR2, ZR3 w zakresie odległości zabudowy od granicy lasu, w szczególności mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki.

§ 36. 1. Dla terenów U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,



- b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
- c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45° bądź krzywiznowe;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów U2 – 20%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu U1, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9 – 60%,
  - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7 na 2000 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów U8, U9 na 3000 m<sup>2</sup>,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów U1, U2, U3, U4, U5, U7 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 uchwały.

3. Dla terenów U3, U4, U5, U9 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 22 ust. 2 uchwały.

§ 37. Dla terenu P/U1, P/U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub 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 bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych do 45° bądź krzywiznowe;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,7,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenu P/U1 - 800 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenu P/U2 - 2000 m<sup>2</sup>,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 8 uchwały.

§ 38. 1. Dla terenów R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zakaz sytuowania budynków, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 3) sytuowanie maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych w obrębie jednego gospodarstwa rolnego, o którym mowa w pkt 2;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,1,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez istniejące zjazdy z dróg publicznych.

2. Dla terenów R5, R6, R7, R8, R9, R10 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 uchwały.

3. Dla terenów R1, R3, R4, R5, R6 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 13 uchwały.

4. Dla terenów R7, R8 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 15 uchwały.

5. Dla terenu R2 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 16 uchwały.

6. Dla terenów R2, R7, R8, R10 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 22 ust. 1 uchwały.

7. Dla terenów R1, R7, R8, R9, R10 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 22 ust. 2 uchwały.

8. Dla terenów R1, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R10 w zakresie odległości zabudowy od granicy lasu, w szczególności mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki.

§ 39. 1. Dla terenów ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13, ZL14, ZL15, ZL16, ZL17, ZL18, ZL19, ZL20, ZL21, ZL22, ZL23, ZL24, ZL25, ZL26, ZL27, ZL28, ZL29, ZL30, ZL31, ZL32, ZL33, ZL34, ZL35, ZL36, ZL37, ZL38, ZL39, ZL40, ZL41, ZL42, ZL43, ZL44, ZL45 ustala się przeznaczenie – tereny lasów i zalesień.

2. Dla terenów ZL1, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL14, ZL15, ZL16, ZL17, ZL18, ZL19, ZL20, ZL21, ZL22, ZL23, ZL24, ZL25, ZL28, ZL29 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 13 uchwały.

3. Dla terenów ZL12, ZL13, ZL14 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 16 uchwały.

§ 40. 1. Dla terenów Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z23, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z32, Z33, Z34, Z35, Z36, Z37, Z38, Z39 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zadrzewień i zakrzewień;

2) zakaz sytuowania budynków;

2. Dla terenów Z3, Z6, Z11, Z16, Z21, Z22, Z23, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31 zastosowanie przepisy, o których mowa w § 13 uchwały.

3. Dla terenów Z10, Z11 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 16 uchwały.

§ 41. 1. Dla terenu WS1, WS2 ustala się:

1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zakaz zmiany linii brzegowej cieków, za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych oraz modernizacji, rozbudowy i budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu WS1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 13 uchwały.

§ 42. Dla terenu KDGP1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy GP;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 21,0 m do 120,0 m.

§ 43. Dla terenu KDG1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy G;

2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach objętych planem zmienna od 1,2 m do 30,0 m.

§ 44. Dla terenu KDZ1, KDZ2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
- 2) dla terenu KDZ1 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,0m do 20,0 m;
- 3) dla terenu KDZ2 szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,0 m do 20,0 m.

§ 45. Dla terenów KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9, KDL10 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu KDL2 na 12,0 m,
  - b) dla terenu KDL7, KDL8 w granicach objętych planem na 3,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
  - a) dla terenu KDL1, KDL5 od 8,0 do 12,0 m,
  - b) dla terenu KDL3 od 11,0 m do 15,0 m;
  - c) dla terenu KDL4 od 12,0 m do 13,0 m;
- 4) szerokość fragmentu drogi objętego planem w liniach rozgraniczających zmienna:
  - a) dla terenu KDL6 od 2,5 m do 6,0 m;
  - b) dla terenu KDL9 od 0,0 m do 13,0 m;
  - c) dla terenu KDL10 od 0,0 m do 7,0 m.

§ 46. 1. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) dla terenu KDD1 w granicach objętych planem na 3,5 m;
    - b) dla terenów KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD11, KDD13, KDD14 na 10,0 m;
    - c) dla terenu KDD9 na 15,0 m;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
    - a) dla terenu KDD2 od 10,0 m do 14,0 m;
    - b) dla terenu KDD10 w granicach objętych planem od 2,0 m do 12,5 m;
    - c) dla terenu KDD12 od 10,0 m do 13,0 m.
2. Dla terenów KDD1, KDD3 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 16 uchwały.
3. Dla terenów KDD8 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 19 uchwały.

§ 47. 1. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) dla terenu KDW2 na 8,0,
    - b) dla terenu KDW3 na 6,0,
    - c) dla terenu KDW4 na 5,0;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
    - a) dla terenu KDW1 od 5,0 m do 11,0 m,
    - b) dla terenu KDW5 od 5,5 m do 10,5 m.
2. Dla terenów KDW1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 14 uchwały.

§ 48. 1. Dla terenów W1, W2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;
  - 2) zakaz sytuowania urządzeń i obiektów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
  - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
    - b) wysokość zabudowy do 7,0 m,
    - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych do 45°;
  - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,8,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
    - c) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
2. Dla terenu W1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 22 ust. 2 uchwały.

## **Rozdział 9**

### **Przepisy końcowe**

§ 49. 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, ZR, U, MR/RU, P/U w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem R, ZL, Z, WS, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, W w wysokości 1 %.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
*Artur Borkowski*



Uzasadnienie  
do uchwały nr 106/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku  
z dnia 31 sierpnia 2015 r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Serock sekcja E

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja E, była uchwała Nr 457/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja E, powiat legionowski, woj. mazowieckie.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock przyjęty uchwałą nr 136/XVIII/03 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 12.12.2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock pow. legionowski, woj. mazowieckie. Obszar objęty planem obejmuje obręby ewidencyjne: Dębinki, Karolino, Ludwinowo Zegrzyńskie, Marynino, Stasi Las, o łącznej powierzchni 1390 ha. Rysunek planu sporządzony został w skali 1:2000.

Procedura opracowania planu została przeprowadzona na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku 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. z 2010 r. Nr 130, poz. 871).

Zmiana obowiązującego dotychczas planu podyktowana była przede wszystkim:

- 1) potrzebą zwiększenia możliwości inwestycyjnych w zakresie dostosowanym do występujących potrzeb społeczności lokalnej oraz inwestorów zewnętrznych,
- 2) stworzeniem przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla obecnych i przyszłych mieszkańców gminy,
- 3) potrzebą dostosowania planu do obowiązujących przepisów prawa, w tym regulacji zawartych w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu wyrażają politykę przestrzenną gminy Serock zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31.08.2009r. wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012r.

Plan pozwoli na ustabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez zastosowanie kompleksowych rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych, uwzględniających relacje z terenami otaczającymi oraz kształtowanie systemów zieleni i struktur zabudowy.

Teren objęty planem odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi oraz historyczno-zabytkowymi. W jego granicach występują obiekty zabytkowe, m.in. stanowiska archeologiczne oraz liczne pomniki przyrody, chronione na podstawie odrębnych przepisów. Obszar planu częściowo położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Teren jest mocno zainwestowany wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Przez teren objęty ustaleniami planu przebiegają sieci napowietrznych linii energetycznych wysokiego i średniego napięcia.

Na obszarze planu występują obszary udokumentowanych złóż kopalin, do których mają zastosowanie przepisy ustawy – Prawo geologiczne i górnicze. Ze względu na wykreślenie w br. z rejestru obszaru górniczego Dębinki III/2, w projekcie planu nie wskazano obszarów górniczych.

Poza granicami opracowania znajduje się cmentarz, ze strefą pośredniego oddziaływania, obejmującą fragment planu.

W toku procedury planistycznej otrzymano wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia. Ze względu na występowanie na terenie objętym planem chronionych ustawą gruntów rolnych i leśnych, wystąpiono z wnioskami do Marszałka Województwa Mazowieckiego, Ministra Środowiska oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych.

Postawą wystąpienia z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów chronionych na postawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych było uwzględnienie w pracach planistycznych złożonych przez zainteresowanych wniosków o zmianę przeznaczenia terenu.

Decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 128/2014 z dnia 13.11.2014r. uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne o powierzchni 12,2297 ha, a decyzją Ministra Środowiska z dnia 26.11.2014r. – 0,0276 ha. Decyzją z dnia 3.10.2014r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III tylko pod rozbudowę drogi krajowej nr 62 (0,1921 ha), na inne przeznaczenie nie wyraził zgody. Po wprowadzeniu zmian wynikających z braku powyższej zgody, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

Projekt planu poddany był procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w okresie 11.05. – 10.06.2015r. wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej w dniu 02.06.2015r. Do wyłożonego projektu zostały wniesione uwagi, z których część została uwzględniona przez Burmistrza. Wprowadzone zmiany w wyniku uwzględnienia uwag nie wymagały ponownego uzgodnień.



Wykaz nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag złożonych do projektu planu został przekazany do Rady Miejskiej celem ich rozstrzygnięcia.

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 złożonych 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 przepisami ustawy, Rada Miejska w Serocku podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza także zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock.

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: *...Zasięgi poszczególnych terenów należy traktować orientacyjnie jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zasięgi te mogą być korygowane w trybie opracowania planów miejscowych i nie wymagają zmiany Studium. Zaleca się także zachowanie wszystkich istniejących terenów zieleni wysokiej, także tych nie wskazanych na rysunku...*

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 2013r. poz. 1235 ze zm.), przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 39 w/w ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do w/w dokumentu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

W trakcie procedury planistycznej została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, którą wraz z projektem planu wyłożono do publicznego wglądu. Jej zakres i stopień szczegółowości został określony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie. W sporządzonej prognozie wykazano, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje znacznego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, życie i zdrowie ludzi.

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

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587).

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
*Artur Borkowski*

Rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, sekcja E  
(obręby: Dębinki, Karolino, Ludwinowo Zegrzyńskie, Marynino, Stasi Las)

Lp	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4
1.	wniosek o wykreślenie z projektu planu zakazu wydobywania kopalin oraz wpisanie przeznaczenia terenu na kopaliny bądź tereny EK (tereny złóż surowców udokumentowanych) działki nr ew. 1, 2/1 Karolino, 56 Dębinki, 96, 97 Marynino	Z2 teren zadrzewień i zakrzewień	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Składający uwagę są właścicielami działki nr 1 w Karolinie</p> <p>Na podstawie art. 95.1. Ustawy – Prawo geologiczne i górnicze „Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa”.</p> <p>Ww. ustawa nie nakłada na organ sporządzający plan miejscowy, obowiązku przeznaczenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin na obszary i tereny górnicze, a jedynie nakazuje ujawnić ich granice, co zostało dokonane w planie miejscowym.</p> <p>Przeznaczenie w planie terenów pod zadrzewienia i zakrzewienia jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, do czego zobowiązuje art. 20 ustawy o planowaniu i przestrzennym. Wprowadzenie do planu terenów zieleni daje w przyszłości możliwość przeznaczenia ww. działek pod obszary i tereny górnicze, a projektowane przeznaczenie nie dopuszcza tam inwestycji, które na trwale mogą zablokować wydobywanie kopalin.</p> <p>W oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzający plan miejscowy ustalając przeznaczenie terenów bierze pod uwagę nie tylko prawo własności, ale także m.in. wymagania ładu przestrzennego, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony zdrowia, chronionego prawem interesu osób trzecich.</p> <p>Zgodnie bowiem z art. 6 ust. 1 u.p.z.p., ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, a uregulowania zawarte w planie miejscowym określają granice korzystania z tego prawa.</p> <p>Zmiana zakresu korzystania wynikająca z ustaleń planu miejscowego jest wyrazem dopuszczalnej przez ustawodawcę ingerencji w korzystanie z nieruchomości. Nie można wobec tego twierdzić, iż plan miejscowy ogranicza wykonywanie prawa własności, skoro to właśnie między innymi plan miejscowy doprecyzowuje granice, w jakich to wykonywanie jest dopuszczalne</p>
2.	wniosek o zmianę przeznaczenia dla działek 88, 89, 90, 91, 92, 94/1 z terenów zadrzewień i zakrzewień na tereny rolnicze działki nr ewid. 88, 89, 90, 91, 92, 94/1 Marynino	Z1 tereny zadrzewień i zakrzewień	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>W uchwalonym w 2009r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, przedmiotowe działki zaliczono do strefy terenów otwartych. Zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z uwagi na brak zgodności ze studium nie ma możliwości, dla przedmiotowych działek, zmiany przeznaczenia na tereny rolne.</p>

3.	wniosek o zmianę przeznaczenia dla działek 55, 95/1, 95/2 z terenów lasów i zalesień na tereny rolnicze działki nr ewid. 55 Dębinki, 95/1, 95/2 Marynino	ZL14 tereny lasów i zalesień	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> W uchwalonym w 2009r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, przedmiotowe działki zaliczono do strefy lasów i terenów otwartych. Zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z uwagi na brak zgodności ze studium nie ma możliwości, dla przedmiotowych działek, zmiany przeznaczenia na tereny rolne.
4.	wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 39/3 w Stasim Lesie z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych	MN/U 21, KDD14 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, teren drogi publicznej	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Na terenie MN/U zgodnie z zapisami projektu planu może powstać zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i zabudowa usługowa
5.	wniosek o rozszerzenie przeznaczenia terenu działki nr 36/4 w Stasim Lesie o drobną przedsiębiorczość polegającą na produkcji warzyw minimalnie przetworzonych (umytych, obranych i zapakowanych) uprawianych we własnym gospodarstwie	MN/U21, MN/U22, MN29, KDD14 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług nieuciążliwych, teren drogi publicznej	<u>Uwaga częściowo nieuwzględniona</u> Na części działki 36/4 wprowadzono funkcję zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych -MR/RU, z ograniczeniem produkcji do produkcji warzyw minimalnie przetworzonych (mycie, obieranie i pakowanie)
6.	wniosek o zmianę przeznaczenia części działki 294/1 w Maryninie z terenu zabudowy usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych i/lub na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej	U3 teren zabudowy usługowej	<u>Uwaga częściowo nieuwzględniona</u> Plan miejscowy musi być zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, a przeznaczenie pod składy i magazyny nie jest zgodne z jego ustaleniami. Na części działki wprowadzono funkcję zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej MN/U.
7.	zmniejszyć powierzchnie biologicznie czynną do 30% dla działek nr ewid. 153/7, 153/8, 153/9 w Ludwinowie Zegrzyńskim	dla terenu MN/U 16 plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% został ustalony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock. Zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, z uwagi na niezgodność ze studium nie ma możliwości zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej.
8.	zmniejszyć powierzchnie biologicznie czynną do 30% dla działek nr ewid. 12/8, 12/12 w Stasim Lesie	plan ustala udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% został ustalony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock. Zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, z uwagi na niezgodność ze studium nie ma możliwości zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej.
9.	zmniejszyć powierzchnie biologicznie czynną do 30% dla działek nr ewid. 12/10, 12/13, 12/14 w Stasim Lesie	plan ustala udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% został ustalony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock. Zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, z uwagi na niezgodność ze studium nie ma możliwości zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dla działki nr 12/14 uwaga bezprzedmiotowa (droga wewnętrzna).



ROZSTRZYGNIĘCIE 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- Burmistrz, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu wg właściwości 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki 4 – środki UE, 5 – inne	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
DROGI PUBLICZNE	WYKUP TERENÓW	1,2	1, 3, 4	1, 3, 5	-
	BUDOWA	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4
POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4
	KANALIZACJA	1,2	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4
	GOSPODARKA ODPADAMI	1,2	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
*Artur Borkowski*

**UCHWAŁA NR 502/XLVI/2018**  
**Rady Miejskiej w Serocku**  
**z dnia 25 czerwca 2018 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock –  
sekcja E, uchwalonego uchwałą Nr 106/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia  
2015 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w wykonaniu uchwały Nr 358/XXXIV/2017 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 30 czerwca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja E, uchwalonego uchwałą Nr 106/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2015 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 gminy Serock – sekcja E, obejmującego obręb: Dębinki, Karolino, Ludwinowo Zegrzyńskie, Marynino, Stasi Las, powiat legionowski, woj. mazowieckie, uchwalonego uchwałą Nr 106/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r., poz. 8459), 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 106/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 31 sierpnia 2015 roku.

4. Zmiana planu obejmuje cały obszar obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr 106/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 31 sierpnia 2015 roku.

§2. W uchwale Nr 106/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja E, obejmującego obręb: Dębinki, Karolino, Ludwinowo Zegrzyńskie, Marynino, Stasi Las, 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;”;

h



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 502/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku  
z dnia 25 czerwca 2018 roku

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja E, była uchwała Nr 358/XXXIV/2017 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja E, uchwalonego uchwałą Nr 106/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2015 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 gminy Serock – sekcja E 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 art. 1 ust. 4 upizp. Kwestie te w całości uregulowane są uchwałą Nr 106/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2015 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.410.651.2017.DC z dnia 11.12.2017 r. oraz przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie pismem nr PPIS.ZNS.711.4726.53.2017 z dnia 24.11.2017 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 gminy Serock – sekcja E, 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 Borkowski