

**Uchwała Nr 165/XVII/2016**  
**RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**  
**z dnia 28 stycznia 2016 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar B,  
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 2015 r., poz. 1515), art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., 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 448/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar B, 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 uchwała, co następuje:

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

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar B, obejmujący obręby ewidencyjne: 06, 07, 08, 09, zwany dalej „planem”.

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

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

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą położenie frontowej ściany budynku z dopuszczeniem lokalizowania schodów, pochylni, gzymsów, balkonów, wykuszy, ganków, tarasów itp., wysuniętych przed zewnętrzną ścianę budynku nie więcej niż na 1,0 m;
  - 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 20 % w poszczególnych segmentach ogrodzenia;
  - 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 8) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
  - 10) 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;
  - 11) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
  - 12) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną z większym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, określonym w przepisach szczegółowych planu;
  - 13) zabudowie usług turystyki – należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki konferencyjne i budynki gastronomii oraz obiekty sportu i rekreacji związane z ww. budynkami;
  - 14) zwartej pierzei zabudowy – należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków, w miejscu wyznaczonym w planie, dla których pomiędzy sąsiednimi budynkami nie zachowuje się odstępu, za wyjątkiem przejazdów bramowych.

#### § 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 mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

- 8) tereny zabudowy usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 9) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 10) tereny zabudowy sportu i rekreacji i/lub zabudowy usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem US/UT;
- 11) tereny obiektów obsługi samochodów i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KS/U;
- 12) tereny zabudowy usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem UA;
- 13) tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 14) tereny zabudowy usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 15) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 16) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 17) tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 18) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 19) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 20) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 21) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 22) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 23) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 24) tereny placów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KX;
- 25) tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem K.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 3) 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) obowiązującej linii zabudowy;
- 5) zwartej pierzei zabudowy;
- 6) granicy obszaru przestrzeni publicznych;
- 7) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 8) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) granicy obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie;
- 10) obszarów potencjalnego zagrożenia osuwania się mas ziemnych;
- 11) granicy obszaru pośredniego oddziaływania cementarza;
- 12) granicy obszaru wymagającego przekształceń;
- 13) obiektów zabytkowych;
- 14) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 15) granicy strefy ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta;
- 16) strefy ochrony konserwatorskiej Wałów Napoleońskich;
- 17) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 18) wymiarowania;
- 19) 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) obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem;
- 2) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 3) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 8. 1. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się obszary potencjalnego zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych (wąwozy, stoki o spadkach powyżej 10<sup>0</sup>) w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 oraz na obszarach, o których mowa w ust. 2 ustala się zakaz budowy kondygnacji podziemnych.

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

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

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

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

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

## **Rozdział 2**

### **Kształtowanie i ochrona ład przestrzennego i przestrzeni publicznych**

§ 10. W zakresie kształtowania ład przestrzennego ustala się:

1) dla wolnostojących urządzeń reklamowych:

- a) zakaz budowy na terenach ZL, ZP, Z, KDL, KDD, KDW, KP,
- b) na terenach nie wymienionych w lit. a, zakaz budowy w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
- c) wymiar liczony jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m,
- d) sytuowanych na terenach MN, MNe, MN/ZR i MW, maksymalną wielkość 1,5 m x 2,0 m i wysokość do 4,0 m,
- e) sytuowanych na terenach MN/U, MW/U, UO, U, US/UT oraz KS/U w pasie o szerokości od 5,0 do 25,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL1, maksymalną wielkość 3,0 m x 4,5 m i wysokość do 6,0 m,
- f) sytuowanych na terenach nie wymienionych w literach d, e, maksymalną wielkość 2,0 m x 3,0 m i wysokość do 5,0 m;

2) następujące zasady budowy ogrodzeń:

- a) wysokość ogrodzeń od strony dróg do 1,8 m, za wyjątkiem terenów UO, U i KS/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 obszarów 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;
- 4) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
- 5) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych i blacharskich,
- 6) zakaz sytuowania stacji LPG, za wyjątkiem terenu KS/U;
- 7) zakaz sytuowania złomowisk oraz schronisk i hoteli dla zwierząt;
- 8) zakaz sytuowania spalarni zwłok.

§ 11. 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.

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

§ 13. Dla obszaru przestrzeni publicznych, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zastosowanie, w obrębie działki budowlanej, jednolitych pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów oraz wymiarów poszczególnych typów elementów małej architektury, takich jak latarnie, ławki, śmietniki, itp.

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

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

- 1) remont lub przebudowę infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej;
- 2) remont lub przebudowę dróg publicznych.

### **Rozdział 3**

#### **Ochrona środowiska i krajobrazu kulturowego**

§ 15. 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, poprzez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych.

§ 16. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające

z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 17. 1. Ustala się obszar pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko, 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.

§ 18. 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) MW wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) MN/U, MW/U, U, UA, UK wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 4) US/UT, US, UT, ZP, ZL, Z, WS wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) UO wskazuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

#### **Rozdział 4**

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

§ 19. 1. Na terenie objętym planem znajdują się obiekty o wartości historyczno-kulturowej, wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami:

- 1) budynek mieszkalny, murowany, początek XX w., przy ul. Rynek 1 - wpisany pod numerem 956 z dnia 22.05.2000 r.;
- 2) budynek mieszkalny z oficyną, murowany, 1906-1909 r., przy ul. Rynek 5 - wpisany pod numerem 955 z dnia 22.05.2000 r.;
- 3) nawierzchnia brukowa rynku - wpisana pod numerem A48 z dnia 22.05.2000 r.;
- 4) budynek mieszkalny wraz z działką, murowany, II połowa XIX w., przy ul. Rynek 16 - wpisany pod numerem 23 z dnia 08.11.1999 r.;
- 5) budynek mieszkalny, murowany, II połowa XIX w., przy ul. Rynek 14 - wpisany pod numerem 954 z dnia 22.05.2000 r.;
- 6) budynek mieszkalny, drewniany koniec XIX w., przy ul. Św. Wojciecha 1 - wpisany pod numerem 952 z dnia 22.05.2000 r.;
- 7) kościół pod wezwaniem Najświętszej Marii Panny - wpisany pod numerem 1101/320/61 z dnia 20.12.1961 r.;
- 8) gród wczesnośredniowieczny z XI-XII w. - wpisane pod numerem C-56.

2. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych, oraz prowadzenia innych działań naruszających istniejący stan zabytku, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz badań archeologicznych i prac konserwatorskich, prowadzonych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 20. 1. Na terenie objętym planem znajdują się budynki, będące obiektami o wartości historyczno-kulturowej, objęte gminną ewidencją zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem obiektu zabytkowego:

1) budynek mieszkalny, murowany, początek XX w., przy ul. Pułtuskiej 36;

2) budynek plebani, murowany, z przełomu XIX/XX w., przy ul. Farna 7.

2. Dla obiektów, wymienionych w ust. 1 ustala się ochronę poprzez:

1) zachowanie obiektów oraz ich układu;

2) zachowanie wyglądu architektonicznego budynków w zakresie charakterystycznych wysokości, układu kalenicy, geometrii dachu, pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych;

3) stosowanie materiałów odtwarzających historyczny wygląd.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

§ 21. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 51-67/2) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, 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.

§ 22.1. Ustala się granicę strefy ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta, wyznaczoną na rysunku planu.

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

1) zachowanie elementów układu przestrzennego, w tym rozplanowania ulic, placów i zabudowy;

2) dla nowych budynków nawiązanie do historycznego wyglądu architektonicznego najbliższych budynków, które powstały nie później niż do końca XIX wieku, przez co rozumie się zastosowanie charakterystycznych wysokości, układu kalenicy, geometrii dachu, pokrycia dachowego, wystroju i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych;

3) zakaz stosowania w budynkach:

a) płytek glazury i terakoty na elewacjach,

b) dachów płaskich,

c) dachów mansardowych,

d) materiałów bitumicznych w pokryciu dachowym;

4) w zakresie kolorystyki budynków:

a) dla elewacji kolory pastelowe bądź w przypadku zastosowania materiałów naturalnych ich właściwy kolor,

b) dachy w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni.

§ 23. 1. Ustala się ochronę zachowanych pozostałości fortyfikacji ziemnych Twierdzy Serock (Wałów Napoleońskich), objętych gminną ewidencją zabytków, w formie strefy ochrony konserwatorskiej Wałów Napoleońskich, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

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

1) zakaz zmian ukształtowania powierzchni ziemi;

2) zakaz zabudowy za wyjątkiem terenu MNe3;

3) zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej;

4) dopuszczenie budowy elementów małej architektury.

3. Dla terenów, o których 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**

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) dla terenów MN, MN/ZR, MW, MW/U, U1 - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów MNe, UT, US, US/UT, KS/U - 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu MN/U5 - 300 m<sup>2</sup>,
  - d) dla pozostałych terenów MN/U - 800 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenów MN/U dla zabudowy szeregowej - 250 m<sup>2</sup>,
  - f) dla terenów U2, U3 - 400 m<sup>2</sup>,
  - g) dla terenów UA - 500 m<sup>2</sup>,
  - h) dla terenów UO - 5000 m<sup>2</sup>,
  - i) dla terenów UK, ZP - 2000 m<sup>2</sup>,
  - j) dla terenów KX - 1000 m<sup>2</sup>,
  - k) dla terenów KS, K - 300 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
  - a) dla terenów MN, MN/ZR, MNe, MN/U, MW, MW/U:
    - 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
    - 8,0 m dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
    - 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) dla terenu U, KS, K - 16,0 m,
  - c) dla terenów UT, UA, UK, US/UT, US, KS/U1, ZP - 18,0 m
  - d) dla terenów UO, KX - 20,0 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

## **Rozdział 6**

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

§ 25. 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.

§ 26. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 5.0 m licząc od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu.

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

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

§ 27. 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 "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

§ 28. 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.

§ 29. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym tj. drogą krajową nr 61 i nr 62 poprzez drogę KDL1.

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

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) minimum 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 2 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 2 miejsca.

2. Dla terenów UA1, MW/U1, MW/U2, MW/U3, MW/U4, UK1, US1 dopuszcza się sytuowanie miejsc, o których mowa w ust. 1, na terenie KX1, KDD7 oraz KDD8.

3. Dla terenów MN/U5, MN/U8, MN/U10, MW/U5, UO1, U4 dopuszcza się sytuowanie miejsc, o których mowa w ust. 1, na terenie KDL1.

§ 31. 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

§ 32. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m<sup>2</sup> gruntu, 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 oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 33. 1. Ustala się dla wszystkich terenów, dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy:

2. Ustala się dla wszystkich terenów za wyjątkiem terenów Z, 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.

§ 34. 1. Dla terenów MN1, MN2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki w formie zabudowy wolnostojącej,
  - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych o dachach płaskich bądź spadzistych o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
  - c) dopuszcza się trzecią kondygnację w dachach spadzistych o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
  - d) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
  - e) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - f) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,7 m ponad poziom terenu, mierzonej 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 spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu MN2 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust. 2, w § 9 ust. 2 i ust. 3 uchwały.

3. Dla terenów MN1, MN2 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust. 1 i ust. 3 oraz § 16 uchwały.

§ 35. 1. Dla terenów MN3, MN4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki w formie zabudowy wolnostojącej,
  - b) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
  - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - d) dla terenu MN3 wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - e) dla terenu MN4 wysokość zabudowy do 8,0 m,
  - f) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,7 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
  - g) 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 na 0,2,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 900 m<sup>2</sup>,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów MN3, MN4 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 2, § 16, § 19 ust. 2 i § 21 uchwały.

3. Dla terenów MN3 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust. 2 i ust. 3, § 22 uchwały.

4. Dla terenu MN4 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 36. 1. Dla terenów MNe1, MNe2, MNe3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki w formie zabudowy wolnostojącej,
  - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,7 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
  - e) 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 - 80%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów MNe1, MNe3 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust. 1 i ust. 3 uchwały.

3. Dla terenów MNe2 i MNe3 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 23 uchwały.

4. Dla terenów MNe1, MNe2 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust. 2 i ust. 3 uchwały.

5. Dla terenów MNe1, MNe2, MNe3 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 16 uchwały.

§ 37. 1. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR2, MN/ZR3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki w formie zabudowy wolnostojącej,
  - b) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
  - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - d) wysokość zabudowy do 8,0 m.

- e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych na wysokości maksymalnie 0,7 m ponad poziom terenu,
  - f) dachy płaskie bądź 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 garażowej i gospodarczej 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 na 70%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 900 m<sup>2</sup>,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR2, MN/ZR3 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust. 1 i ust. 3, § 9 ust. 2 oraz § 16 uchwały.
3. Dla terenów MN/ZR3 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust. 2 i ust. 3 oraz § 13 uchwały.

§ 38. 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 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3 maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12 maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 100 m<sup>2</sup>;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U5, MN/U6, MN/U8, MN/U9:
  - a) budynki w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - b) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
  - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,7 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
  - f) dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U5, MN/U6, dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
  - g) dla terenów MN/U8, MN/U9 dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 25° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu MN/U4, MN/U7, MN/U12:
  - a) budynki w formie zabudowy wolnostojącej,
  - 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 0,7 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
  - f) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 25° do 45°;
- 6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu MN/U10, MN/U11:

- a) budynki w formie zabudowy wolnostojącej,
  - b) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
  - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,7 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
  - f) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 25° do 45°;
- 7) 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 25° do 45°;
- 8) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,8, dla terenu MN/U5,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,6, dla terenów nie wymienionych w lit. a,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%, dla terenu MN/U5,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%, dla terenów nie wymienionych w lit. c,
  - e) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
    - 300 m<sup>2</sup> dla terenu MN/U5,
    - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, dla terenów nie wymienionych w tiret 1,
    - 600 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej, dla terenów nie wymienionych w tiret 1,
  - f) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - g) zwartą pierzeję zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu,
2. Dla terenu MN/U1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust. 1 i ust. 3 uchwały.
3. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U11, MN/U12 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 16 uchwały.
4. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 26 uchwały.
5. Dla terenów MN/U3, MN/U4, MN/U9, mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust. 2 i ust. 3 uchwały.
6. Dla terenów MN/U3, MN/U4 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 23 uchwały.
7. Dla terenów MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 22 uchwały.
8. Dla terenów MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 21 uchwały.
9. Dla terenu MN/U10 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 17 i § 20 uchwały.
10. Dla terenu MN/U12 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 19 uchwały.

§ 39. Dla terenów MW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,7,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%.

- c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 8 ust. 2 i ust. 3 oraz § 16 uchwały.

§ 40. 1. Dla terenów MW/U1, MW/U2, MW/U3, MW/U4, MW/U5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) dopuszcza się na działkach o nr ewid. 100, 105 oraz 153 obręb 07 zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w wyznaczonej w planie zwartej pierzei zabudowy,
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 100 m<sup>2</sup>;
- 3) sytuowanie usług w parterach budynków w miejscach oznaczonych w planie zwartą pierzeją zabudowy;
- 4) zakaz sytuowania usług obsługi samochodów;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - c) dachy spadziste o nachyleniu połąci głównych od 25° do 45°;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zwartą pierzeję zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,7,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
  - e) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 800 m<sup>2</sup>,
- 7) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 21, § 22 uchwały.

2. Dla terenów MW/U1, MW/U4 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 19 ust. 1, pkt 1, 2, 4, 5 uchwały.

3. Dla terenu MW/U5 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 41. 1. Dla terenów U1, U4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - c) dla terenu U1 dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połąci głównych od 20° do 45°, bądź krzywiznowe,
  - d) dla terenu U4 dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połąci głównych od 25° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,7,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 800 m<sup>2</sup>,
  - d) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) zwartą pierzeję zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu,

2. Dla terenu U1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust. 2 i ust. 3, § 16 i § 26 uchwały.

3. Dla terenu U4 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 22 uchwały.

§ 42. 1. Dla terenów U2, U3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
  - 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) 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°;
  - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,7,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
    - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 500 m<sup>2</sup>,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenów U2, U3 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust. 1 i ust. 3, § 9 ust. 2 oraz § 16 uchwały.

§ 43. Dla terenów UT1, UT2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług turystyki;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 16,0 m,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°, bądź krzywiznowe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,5,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 8 ust. 1 i ust. 3 oraz § 16 uchwały.

§ 44. Dla terenu US1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie budowy obiektu amfiteatru;
- 3) dopuszczenie sytuowania zabudowy o następujących parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 2 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 - 0,4,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. Dla terenu US/UT1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy sportu i lub rekreacji i zabudowy usług turystyki:

- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 16,0 m,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°, bądź krzywiznowe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,7,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 16 oraz § 26 uchwały.

§ 46. Dla terenu KS/U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren obiektów obsługi samochodów i/lub zabudowy usługowej;
- 2) 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,
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,75,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 16 oraz § 26 uchwały.

§ 47. Dla terenu UA1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usług administracji;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki o 3 kondygnacjach nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 18,0 m, z dopuszczeniem budowy dominanty wysokościowej do 25,0 m,
  - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 25° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,75,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 500 m<sup>2</sup>
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) uwzględnić uwarunkowania, o których mowa w § 21, § 22 uchwały.

§ 48. 1. Dla terenów UO1, UO2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług oświaty;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 15,0 m,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45° bądź krzywiznowe.
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,6,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%, a w przypadku zastosowania na boiskach nawierzchni z tworzyw sztucznych, dopuszczenie zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%;
- c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu UO1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust. 2 i ust. 3 oraz § 16 uchwały.

§ 49. Dla terenu UK1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usług kultu;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynku kościoła:
  - a) zachowanie obecnej liczby kondygnacji budynku,
  - b) zachowanie obecnej geometrii dachu budynku i nachylenia połaci dachowych;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków towarzyszących:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 25° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,4,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 16, § 19 ust. 1, pkt 7, § 20, § 21 i § 22 uchwały.

§ 50. 1. Dla terenów ZL1, ZL2, ZL3, ZL4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów i zalesień;
- 2) zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy odrębne.

2. Dla terenów ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 16 uchwały.

3. Dla terenu ZL4 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 23 uchwały.

§ 51. 1. Dla terenu ZP1, ZP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakaz sytuowania budynków.

2. Dla terenów ZP1, ZP2 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 16 uchwały.

3. Dla terenu ZP2 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9, ust. 2, § 19 ust. 1 pkt 8 oraz ust. 2, § 21 oraz § 22 uchwały.

§ 52. 1. Dla terenów Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7 ustala się:

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

2. Dla terenu Z1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 1, oraz § 21 uchwały.

3. Dla terenów Z1, Z2, Z7, mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

4. Dla terenów Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 16 uchwały.

5. Dla terenu Z7 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 19 ust. 2, § 21, § 22 uchwały.

6. Dla terenów Z1, Z2, Z5, Z6 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 23 uchwały.

§ 53. Dla terenu WS1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych, modernizacji, rozbudowy i budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz w wyniku realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizowania obiektów sportowych związanych ze sportem i rekreacją wodną, kąpielisk oraz obiektów związanych z transportem wodnym;

§ 54. Dla terenu KDL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi objętego planem zmienna od 10,0 m do 20,0 m.

§ 55. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
  - a) dla terenu KDD1 od 10,0 m do 25,0 m,
  - b) dla terenu KDD2 od 6,0 m do 33,0 m,
  - c) dla terenu KDD3 od 11,0 m do 13,0 m,
  - d) dla terenu KDD4 od 9,0 m do 13,0 m,
  - e) dla terenu KDD5 od 11,0 m do 14,0 m,
  - f) dla terenu KDD6 od 11,0 m do 13,0 m,
  - g) dla terenu KDD7 od 6,0 m do 12,0 m,
  - h) dla terenu KDD8 od 8,0 m do 19,0 m,
  - i) dla terenu KDD9 od 6,0 m do 22,0 m,

§ 56. Dla terenu KDD10 ustala się:

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

§ 57. Dla terenu KDW1, KDW2, KDW3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
  - a) dla terenu KDW1 od 5,0 m do 9,0 m,
  - b) dla terenu KDW2 od 5,0 m do 8,0 m,
  - c) dla terenu KDW3 od 5,0 m do 17,0 m.

§ 58. Dla terenu KP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągów pieszych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,5 m do 5,0 m.

§ 59. Dla terenu KS1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren parkingu;
- 2) zastosowanie nawierzchni rozbieralnej;
- 3) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 16 uchwały.

§ 60. Dla terenu KX1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren placu publicznego;
- 2) zachowanie istniejącej nawierzchni placu;
- 3) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 19 ust. 2, § 21 i § 22 uchwały.

§ 61. 1. Dla terenu K1, K2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
- 2) dopuszczenie budowy nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej, małej architektury, dojeżdż i dojazdów oraz utrzymania, remontu i rozbudowy istniejącej infrastruktury, z zastrzeżeniem § 9.

2. Dla terenów K1, K2 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust. 1 i ust. 3, § 9 ust. 2 oraz § 16 uchwały.

3. Dla terenu K2 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 uchwały.

## **Rozdział 9**

### **Przepisy końcowe**

§ 62. 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, MW, MW/U, U, UT, UK, US/T, US, KS/U w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem UA, UO, ZP, Z, ZL, WS, KDL, KDD, KDW, KP, KS, KX, K w wysokości 1%.

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

§ 64. 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 165/XVII/2016 Rady Miejskiej w Serocku  
z dnia 28 stycznia 2016 roku

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar B, była uchwała Nr 448/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar B, powiat legionowski, woj. mazowieckie.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock przyjęty uchwałą nr 555/LVI/01 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar B (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 196 poz. 3356 z dnia 19.09.2001r.). Obszar objęty planem obejmuje obręby ewidencyjne 06, 07, 08 i 09 miasta Serock o powierzchni około 133 ha, w tym znaczną część planu stanowią wody rzeki Narew. Rysunek planu sporządzony został w skali 1:1000.

Procedura opracowania planu została przeprowadzona na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015r. 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).

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.

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

Teren objęty planem odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi oraz historyczno-zabytkowymi. W jego granicach występują liczne obiekty zabytkowe, m. in. grodzisko Barbarka, kościół parafialny jako najstarszy zabytek w powiecie, cenne ze względów przyrodniczo-krajobrazowych fragmenty skarpy wzdłuż rzeki Narew, zachowane fragmenty fortyfikacji napoleońskich, czy strefa ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta. Obszar planu częściowo położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Położenie terenu nad rzeką Narew zwiększa atrakcyjność terenów wykorzystywanych turystycznie i rekreacyjnie.

Obszar objęty planem jest mocno zainwestowany. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu czy trudne warunki terenowe, dla części urządzonych dróg publicznych przyjęto szerokości w istniejących granicach.

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

W toku procedury planistycznej otrzymano wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia. Uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne o powierzchni 0,7878 ha.. Są to pojedyncze działki stanowiące enklawy wśród terenów zabudowanych.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

Do wyłożonego projektu złożono uwagi, dotyczące w głównej mierze obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, które nie mogły zostać uwzględnione przez Burmistrza z uwagi na niezgodność z przepisami prawa. W wyniku zmiany przepisów, m. in. z zakresu prawa wodnego oraz o rewitalizacji, a także zmian wynikających z dodatkowych analiz i wniosków, projekt planu poddany został ponownej procedurze planistycznej. Wprowadzone zmiany wymagały ponowienia części uzgodnień oraz ponownego wyłożenia.

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

Do ponownie wyłożonego projektu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza. Część uwag nie zostało uwzględnionych. Wykaz nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag z I i II wyłożenia projektu planu został przekazany do Rady Miejskiej celem ich rozstrzygnięcia wraz z projektem planu.

W nawiązaniu do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianą ustawy dokonaną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o pzp zostały zrealizowane poprzez wprowadzenie ustaleń planu zawartych w poszczególnych rozdziałach uchwały polegające na ustaleniu parametrów i wskaźników urbanistycznych, a także na wprowadzeniu zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Ww. rozporządzenie będące aktem wykonawczym w pełni realizuje oraz doprecyzowuje wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na opracowywanie nieprzerwanie od 2010r. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, nie wykonywano analizy aktualności planów i nie podejmowano w tym zakresie uchwał. Wydatki jakie poniesie gmina Miasto i Gmina Serock w związku z realizacją ustaleń planu nie obciążają budżetu gminy bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie, w miarę realizacji etapów inwestycji, podobnie jak wpływy do budżetu.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Serocku podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza także zgodność planu z ustaleniami 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: *...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...*

Wprowadzone zmiany do projektu planu w zakresie opisanym powyżej nie naruszają wymaganej przepisami zgodności ze studium.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska uchwalając plan miejscowy rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag do projektu planu, a także o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania. Rozstrzygnięcie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Zgodnie ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz. 1235 z późn. zm.), przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 39 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).

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.

W dniu 31.12.2015 r. weszła w życie nowelizacja przepisów ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z 2015r. poz. 2295). Zmiana tych przepisów polega na wprowadzeniu fakultatywnego uwzględniania przedstawionych na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią m.in. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Także od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego jednostkom samorządu terytorialnego na obszarach wykazanych na mapach zagrożenia powodziowego, będzie można uwzględniać poziom zagrożenia powodziowego wynikający z wyznaczenia tych obszarów, a nie uwzględniać ten poziom obowiązkowo, tak jak w dotychczasowym stanie prawnym. Istotą tej zmiany jest więc przekazanie właściwym jednostkom samorządu terytorialnego decyzji co do uwzględniania informacji z zakresu zarządzania ryzykiem powodziowym w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 7 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt burmistrz albo prezydent miasta zobowiązany jest określić obowiązkowo w projekcie m.p.z.p. m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z czym, ustawa o planowaniu nie znosi obowiązku umieszczenia terenów zalewowych w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ponieważ nie nastąpiła zamiana przedmiotowej ustawy. Reasumując powyższe, wójt burmistrz albo prezydent miasta nadal obligowany jest do umieszczania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w projektach m.p.z.p. z uwagi na fakt, iż nie dokonano zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast zgodnie z art. 88l ust. 1 ustawy prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wynika, że na takich obszarach zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym: wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych; sadzenia drzew, krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub obsypisk; zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową lub rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku

Artur Borkowski

Rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock, obszar B  
obrębów: 06, 07, 08, 09

Lp	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	4	5	6	9
1.	15.07.2014r.	błędnie ustalono granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią	działka 3/2 obręb 07	Z1 - tereny zadrzewień i zakrzewień obszar szczególnego zagrożenia powodzią	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Obszary szczególnego zagrożenia powodzią wprowadzono na podstawie mapy zagrożenia powodziowego udostępnionej w 2013r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej. Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią została wyznaczona na mapie zagrożenia powodziowego, które zgodnie z ustawą Prawo wodne zostały podane do publicznej wiadomości. Zasady sporządzania map zagrożenia powodziowego określa Rozporządzenie Ministra Środowiska, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministra Administracji i Cyfryzacji oraz Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21 grudnia 2012r. w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. z 2013r. poz.104).
2.	17.07.2014r.	błędnie ustalono granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią	działka 3/1 obręb 07	Z1 - tereny zadrzewień i zakrzewień obszar szczególnego zagrożenia powodzią	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Obszary szczególnego zagrożenia powodzią wprowadzono na podstawie mapy zagrożenia powodziowego udostępnionej w 2013r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej. Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią została wyznaczona na mapie zagrożenia powodziowego, które zgodnie z ustawą Prawo wodne zostały podane do publicznej wiadomości. Zasady sporządzania map zagrożenia powodziowego określa Rozporządzenie Ministra Środowiska, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministra Administracji i Cyfryzacji oraz Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21 grudnia 2012r. w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. z 2013r. poz.104).

3	17.07 2014r	zaktualizować granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zmienić przeznaczenie działki na mieszkaniowo-usługową	działka nr 48/2 obręb 06	MN/ZR2 Z1 obszar szczególnego zagrożenia powodzią	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Obszary szczególnego zagrożenia powodzią wprowadzono na podstawie mapy zagrożenia powodziowego udostępnionej w 2013r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.</p> <p>Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią została wyznaczona na mapie zagrożenia powodziowego, które zgodnie z ustawą Prawo wodne zostały podane do publicznej wiadomości. Zasady sporządzania map zagrożenia powodziowego określa Rozporządzenie Ministra Środowiska, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministra Administracji i Cyfryzacji oraz Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21 grudnia 2012r. w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. z 2013r. poz.104).</p> <p>Ze względu na położenie większości działki na obszarze zagrożenia powodzią, przeznaczenie działki pod usługi jest bezzasadne – brak możliwości zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.</p>
4.	17.07. 2014r.  12.11. 2015 r.	brak zgody na zmianę przeznaczenia działek z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową oraz tereny zadrzewień i zakrzewień	działki nr 69, 47/1 obręb 07, działka 1/1 obręb 09	U3 - tereny zabudowy usługowej Z1 - tereny zadrzewień i zakrzewień	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, tereny objęte uwagą znajdują się w strefie A o dominacji obiektów użyteczności publicznej, gdzie wyklucza się nową zabudowę mieszkaniową pomiędzy ulicą Retmańską, brzegiem rzeki Narew a ulicą Piaskową na południu. Istniejące obiekty budowlane zachowują prawo odbudowy i rozbudowy.</p> <p>Część terenu leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ustawa Prawo wodne na terenach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje budowy obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych. Ponieważ część nieruchomości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, dlatego znalazła się w jednostce Z1 (teren z zakazem zabudowy). Granica terenu Z1 została wprowadzona w oparciu o granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, której przebieg został wyznaczony na mapie zagrożenia powodziowego opracowanej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.</p> <p>Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, mapy zagrożenia powodziowego zostały podane do publicznej wiadomości oraz przekazane właściwym organom. Obowiązują od dnia 15.04.2015r.</p>
5.		w trakcie wyłożenia studium zgłaszane były uwagi do tego dokumentu, które uzyskały aprobatę, że dotychczasowa funkcja mieszkaniowa zostanie zachowana			<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>uwaga nie dotyczy planu</p>

brak zgody na wprowadzenie na obszarze 5/6 nieruchomości terenów zalewowych

7. w trakcie wyłożenia w 2014r. obszar terenów zalewowych na działkach był o wiele mniejszy niż w obecnym projekcie

8. brak zgody na wprowadzenie terenów zadrzewień i zakrzewień w miejscach zagrożenia powodziowego, obniżenie wartości nieruchomości

obszary szczególnego zagrożenia powodzią

plan ustala w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią tereny o przeznaczeniu - zadrzewienia i zakrzewienia z zakazem zabudowy

Uwaga nieuwzględniona

Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią została wyznaczona na mapie zagrożenia powodziowego opracowanej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, które zgodnie z ustawą Prawo wodne zostały podane do publicznej wiadomości oraz przekazane właściwym organom. Obowiązują od dnia 15.04.2015r.

Zasady sporządzania map zagrożenia powodziowego określa Rozporządzenie Ministra Środowiska, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministra Administracji i Cyfryzacji oraz Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21 grudnia 2012r. w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. z 2013r. poz.104).

Uwaga nieuwzględniona

Podczas pierwszego wyłożenia projektu planu w okresie 29.05.2014r. – 30.06.2014r. obowiązywało studium ochrony przeciwpowodziowej, sporządzone przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej. Stosownie do dyspozycji art. 14 ustawy z dnia 05.01.2011r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011r. nr 32, poz. 159), studium ochrony przeciwpowodziowej zachowuje ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego. Z uwagi na opracowanie, udostępnienie i przekazanie powyższych map, projekt planu miejscowego powtórnie wyłożono do publicznego wglądu, po dokonaniu korekt granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w oparciu o obowiązujące od 15.04.2015r. mapy zagrożenia powodziowego.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym. Postanowienia art. 88l ust. 1 ustawy Prawo wodne, wprowadzają zakaz m.in. sytuowania obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Z planu miejscowego winno jednoznacznie wynikać, że takie obszary nie podlegają zabudowie. Wskazywanie w planie miejscowym, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, jako terenów inwestycyjnych, w tym wyznaczanie tzw. ruchu budowlanego, poprzez określenie wskaźników i parametrów kształtujących zabudowę na takich obszarach, narusza istotnie regulacje art. 88l ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo wodne.

Powyższe stanowisko zostało wyrażone w wielu orzeczeniach sądów administracyjnych, m. in.

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 09.06.2014r., Sygn. akt II OSK 3083/13, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10.07.2014r., Sygn. akt II OSK 392/14, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

					<p>- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19.11.2014 r., Sygn. akt <u>II OSK 1530/14</u>, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Kwestie roszczeń w związku z uchwaleniem mpzp reguluje art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
9.	15.07.2014r.  04.11.2015 r.	<p>na działkach wprowadzono obszary zagrożenia powodziowego</p> <p>brak zgody na wprowadzenie terenów zadrzewień i zakrzewień, obniżenie wartości nieruchomości</p>	<p>działka 7 obr. 07, działka 1/10 obr. 09</p>	<p>plan ustala w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią treny o przeznaczeniu - zadrzewienia i zakrzewienia</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym. Postanowienia art. 88l ust. 1 ustawy Prawo wodne, wprowadzają zakaz m.in. sytuowania obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Z planu miejscowego winno jednoznacznie wynikać, że takie obszary nie podlegają zabudowie. Wskazywanie w planie miejscowym, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, jako terenów inwestycyjnych, w tym wyznaczanie tzw. ruchu budowlanego, poprzez określenie wskaźników i parametrów kształtujących zabudowę na takich obszarach, narusza istotnie regulacje art. 88l ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo wodne.</p> <p>Powyższe stanowisko zostało wyrażone w wielu prawomocnych orzeczeniach sądów administracyjnych, m. in.</p> <p>- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 09.06.2014r., Sygn. akt <u>II OSK 3083/13</u>, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10.07.2014r., Sygn. akt <u>II OSK 392/14</u>, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19.11.2014 r., Sygn. akt <u>II OSK 1530/14</u>, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Ponieważ część nieruchomości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, dlatego znalazła się w jednostce Z1 (teren z zakazem zabudowy). Granica terenu Z1 została wprowadzona w oparciu o granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, której przebieg został wyznaczony na mapie zagrożenia powodziowego opracowanej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, obowiązującej od dnia 15.04.2015r.</p> <p>Kwestie roszczeń w związku z uchwaleniem mpzp reguluje art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
10.	15.07.2014r.  05.11.2015 r.	<p>wniosek o nie wprowadzanie na działkach obszarów zagrożenia powodziowego</p> <p>wniosek o zachowanie działki nr 75 jako budowlanej, obniżenie wartości nieruchomości</p>	<p>działka 1/4 obr. 09 działki nr 75, 77/1, 77/2 obr. 08</p>	<p>MN/ZR3 i Z1 Część działki nr 75 znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym. Postanowienia art. 88l ust. 1 ustawy Prawo wodne, wprowadzają zakaz m.in. sytuowania obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Z planu miejscowego winno jednoznacznie</p>

				<p>wynikać, że takie obszary nie podlegają zabudowie. Wskazywanie w planie miejscowym, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, jako terenów inwestycyjnych, w tym wyznaczenie tzw. ruchu budowlanego, poprzez określenie wskaźników i parametrów kształtujących zabudowę na takich obszarach, narusza istotnie regulacje art. 88l ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo wodne.</p> <p>Powyższe stanowisko zostało wyrażone w wielu orzeczeniach sądów administracyjnych, m. in.</p> <p>- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 09.06.2014r., Sygn. akt <u>II OSK 3083/13</u>, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10.07.2014r., Sygn. akt <u>II OSK 392/14</u>, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19.11.2014 r., Sygn. akt <u>II OSK 1530/14</u>, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Kwestie roszczeń w związku z uchwaleniem mpzp reguluje art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
11.	27.10.2015 r.	wydzielenie odrębnej strefy przylegającej bezpośrednio do ul. Pułtuskiej oraz nadanie jej szczególnych warunków w zakresie zabudowy mieszkaniowej i prowadzenia usług (co najmniej w zakresie terenu MN/U5):	dotyczy działek sąsiadujących bezpośrednio z ulicą Pułtuską	<p>tereny wzdłuż drogi KDL1</p> <p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Nie ma konieczności wydzielania odrębnej strefy dla działek przylegających do ulicy Pułtuskiej. Część działek sąsiadujących bezpośrednio z ulicą Pułtuską objętych jest strefą ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia § 22 uchwały.</p>
12.		<p>- zmniejszenie liczby miejsc parkingowych dla działalności gospodarczej (handlu detalicznego i gastronomii) do 1 m.p. na każde 60 m<sup>2</sup> i minimum 2 m.p. na działkę;</p> <p>- zmniejszenie liczby miejsc parkingowych dla działalności gospodarczej innej niż w pkt b) do 1 m.p. na każde 100 mk i minimum 2 m.p. na działkę</p> <p>- umożliwienie wskazania miejsc parkingowych w innych strefach planu (np. nowo powstałych wzdłuż ulicy Pułtuskiej)</p>	<p>§ 30. 1. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wliczoną według następujących wskaźników: (...) 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 (...)</p>	<p><u>Uwaga częściowo nieuwzględniona</u></p> <p>Zmodyfikowano ustalenia planu odnośnie miejsc parkingowych: § 30. 1. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wliczoną według następujących wskaźników: (...) 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 2 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 2 miejsca. (...) 3. Dla terenów MN/U5, MN/U8, MN/U10, MW/U5, UO1, U4 dopuszcza się sytuowanie miejsc, o których mowa w ust. 1, na terenie KDL1.</p>



13.	umożliwienie budowy do 4 kondygnacji nadziemnych i wysokości do 15 m	MN/U5	plan ustala budynki do 3 kondygnacji nadziemnych i wysokości do 11 m	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić szereg wartości, m.in.: - wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, - walory architektoniczne i krajobrazowe. W myśl przywołanych przepisów zachowujemy obecne parametry dla zabudowy jednorodzinnej, nawiązując do istniejącego sposobu zagospodarowania, utrzymujemy obecny charakter zabudowy. Realizacja ustaleń planu nie powinna zakłócić ład przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Miasto i Gmina Serock.
14.	zmiana parametrów i wskaźników dla budynków garażowych i gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości zabudowy do 9,0 m		plan ustala dla budynków garażowych i gospodarczych 1 kondygnację nadziemną i wysokość zabudowy do 6,0 m	
15.	zmniejszyć minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do 10%		plan ustala wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 30%	<u>Uwaga częściowo nieuwzględniona</u> Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami studium. Studium określa dla strefy A minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 20%. Zmodyfikowano wskaźnik na 20%. Do powierzchni biol. czynnej zalicza się powierzchnie „zielonych dachów” przez min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej może wynosić 20% przy maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy 0,8 przy powierzchni biologicznie czynnej 20%.
16.	umożliwienie budowania budynków w linii, przylegających do siebie ścianami		plan nie wyznacza zwartej pierzei zabudowy w tym rejonie	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu MN/U5, nie zachodzi potrzeba wyznaczenia zwartej pierzei. Określona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy umożliwia sytuowanie budynków w granicy z ulicą Pułtuską.
17.	ewentualne wprowadzenie obostrzeń w zakresie koloru elewacji		plan nie ustala kolorów elewacji	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Wprowadzenie do planu dla terenu MN/U5 ustaleń w zakresie koloru elewacji narusza zasady sporządzania aktu planistycznego, które dotyczą problematyki merytorycznej, a więc zawartości planu (część tekstowa i graficzna). Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p., chyba że ustalenia dotyczą obszarów objętych ochroną.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
*Artur Borkowski*

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



**WYROK**

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**Dnia 28 września 2017 r.**

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie  
w składzie następującym:

Przewodniczący	<b>sędzia WSA Wanda Zielińska-Baran (spr.)</b>
Sędziowie	<b>sędzia WSA Łukasz Krzycki</b> <b>sędzia WSA Przemysław Żmich</b>
Protokolant	<b>ref. Marika Bibrowska</b>

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu **28 września 2017 r.**

sprawy ze skargi

na uchwałę Rady Miejskiej w Serocku

z dnia **28 stycznia 2016 r.** nr 165/XVII/2016

w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. **stwierdza nieważność § 33 ust. 2 tekstu zaskarżonej uchwały w zakresie słów „za wyjątkiem terenów Z” w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 69 położonej w obrębie 07 w Serocku przy ul. Piaskowej 5;**
2. **w pozostały zakres skargę oddala;**
3. **zasądza od Miasta i Gminy Serock na rzecz skarżącej kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.**



Na oryginale właściwe podpisy  
Za zgodność z oryginałem

Marika Bibrowska

*Ad. AN.  
telefonicznie ustalił  
z nr tel. (22) 553 7070  
ze wyw. jest poprawnie  
Bibrowska od dnia  
10.02.17*

**UCHWAŁA NR 500/XLVI/2018**  
**Rady Miejskiej w Serocku**  
**z dnia 25 czerwca 2018 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock –  
obszar B, uchwalonego uchwałą Nr 165/XVII/2016 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 28  
stycznia 2016 roku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w wykonaniu uchwały Nr 353/XXXIV/2017 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 30 czerwca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar B, uchwalonego uchwałą Nr 165/XVII/2016 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 28 stycznia 2016 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, uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 7 listopada 2016 roku, oraz uchwałą Nr 467/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 23 kwietnia 2018 roku, Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar B, powiat legionowski, woj. mazowieckie, uchwalonego uchwałą Nr 165/XVII/2016 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 28 stycznia 2016 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r., poz. 2776), 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 165/XVII/2016 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 28 stycznia 2016 roku.

4. Zmiana planu obejmuje cały obszar obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr 165/XVII/2016 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 28 stycznia 2016 roku.

§2. W uchwale nr 165/XVII/2016 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 28 stycznia 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar B, powiat legionowski, woj. mazowieckie, wprowadza się następujące zmiany:

1) § 27 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 § 27 pkt 1 lit. d średnik zastępuje się przecinkiem,

3) w § 27 pkt 1 po lit. d dodaje się lit. e i f, w brzmieniu:

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

f) indywidualne ujęcia wód podziemnych sytuowane w granicach obszarów, o których mowa w § 9 pkt 1, będą posiadały szczelne elementy konstrukcji nadziemnej oraz zabezpieczenia chroniące wody podziemne przed wpływem wód powodziowych;”;

4) § 27 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 § 27 pkt 2 lit. c średnik zastępuje się przecinkiem,

6) w § 27 pkt 2 po lit. c dodaje się lit. d, w brzmieniu:

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

7) ) § 27 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 Borowski

RADCA PRAWNY

Stanisław Kaszkowski

## Uzasadnienie

do uchwały nr 500/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 25 czerwca 2018 roku

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar B, była uchwała Nr 353/XXXIV/2017 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar B, uchwalonego uchwałą Nr 165/XVII/2016 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 28 stycznia 2016 roku.

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

W nawiązaniu do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) dalej jako upizp, w związku ze zmianą ustawy dokonaną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 z późn. zm.), Stwierdza się, że sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar B 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 165/XVII/2016 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 28 stycznia 2016 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 WOOŚ-

III.410.647.2017.DC z dnia 11.12.2017 r. oraz przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie pismem nr PPIS.ZNS.711.4730.52.2017 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 miasta Serock – obszar B, 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 Korkowski