

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul.
Czeskiej w Serocku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) zgodnie z uchwałą nr 431/XL/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Pogodnej w obrębie Wierzbica, gm. Serock, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Serock przyjętego Uchwałą Nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r. zmienionego: Uchwałą Nr 181/XIX/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 lutego 2012 r., Uchwałą Nr 212/XXI/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 maja 2016 r., Uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r., oraz Uchwałą Nr 467/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r., Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres i zasady obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w obrębie Wierzbica, gm. Serock, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granica planu określona została na rysunku planu i obejmuje działki o nr ewidencyjnych 175/16, 175/17, 175/20, 175/23 i 208 w obrębie Wierzbica, gm Serock oraz działki o nr ewidencyjnych 1/11, 1/12, 1/14, 1/16, 1/17, 1/18, 1/22, 1/23 i 1/25 obręb 06 w Serocku.
2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i

minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, takich jak tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych – ponieważ powyższe zagadnienia nie występują w granicach planu.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granica obszaru utrudnionych warunków budowlanych,
- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
- 6) strefa przestrzeni publicznych,
- 7) odległości zagospodarowania podane w metrach,
- 8) symbole terenów określone odpowiednio symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **MWU1 MWU2, MW/UO1, ZL1, ZL2, ZS1, ZS2, KDD1.**

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu,
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 5.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 2) **stanowiskach postojowych** - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach,
- 3) **rodzinnych stanowiskach postojowych** - należy przez to rozumieć zespoły stanowisk postojowych, w których co najmniej jedno z miejsc nie posiada bezpośredniego dostępu do powierzchni manewrowej, a jego obsługa komunikacyjna odbywa się za pośrednictwem innego stanowiska postojowego,
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 5) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1,
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny jako wskaźnik odnoszący się do działki budowlanej,
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, odpłatną lub nieodpłatną, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 6.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu następujące tereny oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczone symbolami MWU1, MWU2,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług oświaty oznaczony symbolem MW/UO1,
- 3) tereny lasów oznaczone symbolami ZL1, ZL2,
- 4) **tereny zieleni rekreacyjnej oznaczone symbolami ZS1, ZS2,**
- 5) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD1.

§ 7.

1. Wyznacza się teren do rozmieszczania inwestycji celu publicznego - teren drogi publicznej KDD1.
2. Dopuszcza się na terenie planu lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu oraz wymagań kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.

Cały obszar planu zlokalizowany jest na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na całym obszarze planu obowiązują zakazy i ograniczenia związane z funkcjonowaniem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 9.

W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 4) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odpadów.
- 5) zakaz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
- 6) zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² na jednej działce budowlanej,
- 7) zakaz tworzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi hałd i nasypów, oraz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- 8) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 9) nakaz zachowania przebiegu istniejących rowów melioracyjnych,
- 10) nakaz stosowania dopuszczalnych poziomów hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny oznaczone symbolami MWU1, MWU2 jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - b) teren oznaczony symbolem MW/UO1 jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 11) ustala się ochronę istniejącego drzewostanu poprzez:
 - a) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób, który może ograniczyć wycinkę drzew,
 - b) wkomponowanie istniejących drzew w realizowaną zabudowę,
- 12) zakazuje się na terenie powierzchni biologicznie czynnej realizacji: stanowisk postojowych, dojeżdż, dojazdów, tarasów i stropodachów.

§ 10.

W celu kształtowania przestrzeni publicznych na terenie MWU1 ustala się:

- 1) nakaz realizacji miejsc sprzyjających gromadzeniu się i przebywaniu osób, poprzez zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, oraz zastosowanie różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca,

- 2) nakaz dostosowania chodników i urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności:
 - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - b) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - c) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji

§ 11.

Jako układ dróg i terenów komunikacyjnych służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się drogę KDD1.

§ 12.

1. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się szerokość nie mniejszą niż 8 m.
2. Dla dróg o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek zakończenia placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m, o ile nie są połączone z inną drogą,
3. Dla dróg o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek stosowania w miejscach połączenia z inną drogą ściąg narożnych o minimalnych wymiarach 5 m na 5 m.
4. Dopuszcza się realizację dróg o których mowa w ust. 1 bez wyodrębniania jezdni i chodników.

§ 13.

Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) należy zapewnić stanowiska postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, w ilości:
 - a) min. 1,5 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) min. 2 stanowiska postojowe na 50 m² powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu,
 - c) min. 2 stanowiska postojowe na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
 - d) min. 2 stanowiska postojowe na 10 użytkowników dla obiektów sportowych i rekreacyjnych,
 - e) min. 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy biurowej, administracji, kancelarii, banków, usług pocztowych, usług zdrowia,
 - f) min. 3 miejsca postojowe na 1 oddział w przypadku przedszkoli i świetlic,
 - g) min. 3 stanowiska postojowe na 10 łóżek w budynkach zamieszkania zbiorowego,
- 2) na parkingach i innych miejscach przeznaczonych do postoju pojazdów, liczących powyżej 5 stanowisk postojowych, należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- 3) dopuszcza się lokalizację rodzinnych stanowisk postojowych, których liczba nie może przekraczać 30% ogólnego bilansu stanowisk postojowych.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy
i budowy infrastruktury technicznej

§ 14.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) realizację sieci wodociągowej o średnicy przewodów sieci co najmniej DN 80, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej,
- 2) nakaz podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych,
- 4) obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków w Dębem poprzez sieć kanalizacji o średnicy przewodów sieci 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,
- 2) wszystkie budynki mieszkalne i usługowe oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki.

§ 16.

W zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez wykonanie indywidualnych rozwiązań technicznych, w tym budowę szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno - infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, takich jak: skrzynki i komory rozsączające, studnie chłonne, rigole, rowy, niecki lub zbiorniki,
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorczych urządzeń retencyjno-infiltrujących odprowadzających wody opadowe i roztopowe, obsługujących kilka sąsiadujących działek,
- 3) ustala się średnicę przewodów sieci co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych.

§ 17.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
- 2) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,

- 3) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych, które będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§ 18.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozbudowa sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 2) ustala się realizację sieci gazowej o parametrach od $\varnothing$ 32mm do $\varnothing$ 200mm,
- 3) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągów.

§ 19.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) obiekty budowlane muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
- 4) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii sN i nn na wspólnych słupach,
- 6) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- 7) szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych nieruchomości oraz działek powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów,
- 8) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 KW.

§ 20.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
- 2) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) możliwość realizacji zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 6.
Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
oznaczonych na rysunku planu symbolami MWU1, MWU2.

§ 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MWU1, MWU2 ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usług.

§ 22.

Dla terenów MWU1, MWU2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, zieleni urządzonej,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków garażowych,
- 4) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w parterze budynku, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) nakazuje się lokalizację usług minimum 20% powierzchni całkowitej parteru budynku w strefie przestrzeni publicznych na terenie MWU1,
- 6) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
- 7) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - a) kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - b) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
- 8) na terenie MWU2 w obrębie, ustalonej na rysunku planu, granicy obszaru utrudnionych warunków budowlanych zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 23.

Dla terenów MWU1, MWU2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) na terenie MWU2 – 3,0 przy czym dla części nadziemnych budynków – 1,6,
 - b) na terenie MWU1 – 2,4 przy czym dla części nadziemnych budynków – 1,2,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,6,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) na terenie MWU2 – 30%,
 - b) na terenie MWU1 – 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 14m,
- 9) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4,
- 10) minimalna odległość między budynkami wielorodzinnymi lub częściami nadziemnymi budynków wielorodzinnych, wyznaczana jako minimalny dystans dzielący zewnętrzne krawędzie ściany budynków lub ich części, zawierających pomieszczenia na pobyt ludzi, nie może być mniejsza niż półtorakrotność wysokości najwyższego budynku, przy czym minimalna odległość nie dotyczy odległości między ścianami bez otworów okiennych,
- 11) dachy płaskie o pochyleniu od 0⁰ do 12⁰.

§ 24.

Dla terenów MWU1, MWU2 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 2000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 2000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§ 25.

Dla terenów MWU1, MWU2 ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 7.

Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług oświaty oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/UO1.

§ 26.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/UO1 ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi oświaty.

§ 27.

Dla terenu MW/UO1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, zieleni urządzonej,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków garażowych,
- 4) nakazuje się lokalizację usług oświaty minimum 30% lub 250 m² powierzchni całkowitej parteru budynku, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) na terenie MW/UO1 dopuszcza się lokalizację wyłącznie: jednego budynku usługowego i jednego budynku gospodarczego, lub jednego budynku mieszkaniowego wielorodzinnego z usługami oświaty, lub dwóch budynków mieszkaniowych wielorodzinnych przy czym jeden budynek z usługami oświaty.
- 6) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
- 7) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - a) kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - b) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
- 8) w obrębie, ustalonej na rysunku planu, granicy obszaru utrudnionych warunków budowlanych zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 28.

Dla terenu MW/UO1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,2
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 14m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4,
- 6) dachy płaskie o pochyleniu od 0⁰ do 12⁰.

§ 29.

Dla terenu MW/UO1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 2000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 2000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§ 30.

Dla terenu MW/UO1 ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 10%.

Rozdział 8.

Ustalenia dla terenów zieleni rekreacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami ZS1, ZS2

§ 31.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZS1, ZS2 ustala się przeznaczenie – zielen rekreacyjna.

§ 32.

Dla terenów ZS1, ZS2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych lub pieszo-rowerowych, urządzeń wodnych i sportowo-rekreacyjnych, niekubaturowych obiektów związanych z transportem wodnym, [z zastrzeżeniem pkt 2 i 3](#)),
- 2) [nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody, z zastrzeżeniem pkt 3](#)),
- 3) [w obrębie, ustalonego na rysunku planu, obszaru szczególnego zagrożenia powodzią nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,](#)
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%.

§ 33.

Dla terenu ZS1 ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.

Rozdział 9.
Ustalenia dla terenów lasów
oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL1, ZL2

§ 34.

Dla terenów oznaczonych symbolami ZL1, ZL2 ustala się przeznaczenie – las.

§ 35.

Dla terenów ZL1, ZL2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi [z zakresu gospodarki leśnej oraz ochrony przyrody, z zastrzeżeniem pkt 2\)](#),
- 2) w obrębie, ustalonego na rysunku planu, obszaru szczególnego zagrożenia powodzią nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 36.

Dla terenów ZL1, ZL2 ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.

Rozdział 10.
Ustalenia dla terenu drogi publicznej
oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD1

§ 37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1 ustala się przeznaczenie – droga publiczna klasy drogi dojazdowej.
2. Na terenie KDD1 zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, transportu publicznego, oraz ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, zatok postojowych, obiektów małej architektury.
3. Na terenie KDD1 zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem.
4. Dla terenu KDD1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 2m do 4m.

§ 38.

Dla terenu KDD1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 39.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§ 40.

Na obszarze planu tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – sekcja G, powiat legionowski, woj. mazowieckie uchwalonego 30 listopada 2015 r. uchwałą nr 138/XV/2015 Rady Miejskiej w Serocku,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar B, powiat legionowski, woj. mazowieckie uchwalonego 28 stycznia 2016 r. uchwałą nr 165/XVII/2016 Rady Miejskiej w Serocku.

§ 41.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

Mariusz Rosiński

Załącznik nr 2
do Uchwały Rady Miejskiej w Serocku
z dnia.....
w sprawie: uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. Czeskiej w Serocku

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§1

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy o finansach publicznych z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§2

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Serocka.

Przewodniczący Rady

Mariusz Rosiński