

**UCHWAŁA NR 385/XXXIV/2021  
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**

z dnia 17 marca 2021 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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 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. Czeskiej w Serocku, 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Zakres i zasady obowiązywania planu**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w Serocku, 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.

5. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 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, urządzania 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) ciąg zieleni o charakterze izolacyjno – krajobrazowym,
- 8) odległości zagospodarowania podane w metrach,
- 9) 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. Ilekroć 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) **zależnych 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 1,5 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) **terenie** – 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 m<sup>2</sup> 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.** 1. 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. 1,35 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny,
  - b) min. 2 stanowiska postojowe na 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 zależnych stanowisk postojowych, których liczba nie może przekraczać 30% ogólnego bilansu stanowisk postojowych,
- 4) dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych projektowanych na terenie KDD1 do bilansu parkingowego zabudowy na terenie MWU1.
- 5) dopuszcza się wzajemne bilansowanie projektowanych stanowisk postojowych na terenach MWU1 i MWU2.

## **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 dla jednej instalacji 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 usługoznaczonych 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 lub kondygnacjach podziemnych z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy przestrzeni publicznych nakazuje się lokalizację usług o powierzchni minimum 15% powierzchni całkowitej parterów budynków sytuowanych w granicach działki budowlanej,
- 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,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4,
- 6) 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 minimalnej odległości nie określa się gdy jedna ze ścian jest ścianą szczytową budynku,
- 7) dachy płaskie o pochyleniu od 0° do 12°.

**§ 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 m<sup>2</sup>,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną wielkość działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - 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 wydzieleń 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 10%.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług oświatyoznaczonego 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, dojazdów, zieleni urządzonej,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3),

- 3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków garażowych,
- 4) nakazuje się lokalizację usług oświaty minimum 30% lub 250 m<sup>2</sup> 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,
- 9) w miejscu, w którym wskazano lokalizację ciągu zieleni o charakterze izolacyjno – krajobrazowym, nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu oraz wprowadzenie nasadzeń roślinności wysokiej.

**§ 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 0<sup>0</sup> do 12<sup>0</sup>.

**§ 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 m<sup>2</sup>,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną wielkość działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - 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 wydzielania 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 – zieleni 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. 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 związanej 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, stanowisk postojowych urządzonych w poziomie terenu, 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 2 m do 4 m.

§ 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.

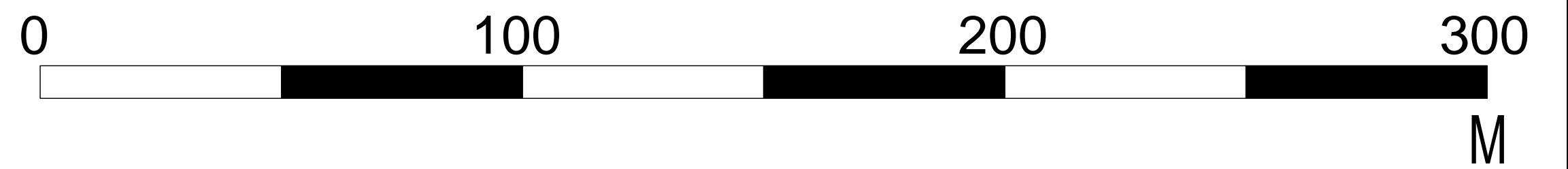
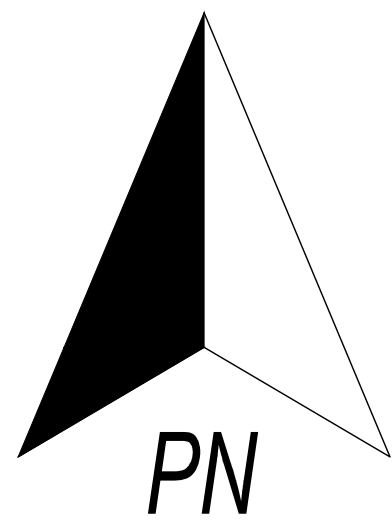
§ 41. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. CZESKIEJ W SEROCKU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 385/XXXIV/2021 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA 17 MARCA 2021 R.

SKALA 1:1000



**Legenda**

**Strefy funkcjonalne**

**Strefa miejska (strefa zabudowy o znacznej intensywności)**

- B - mieszkalnowo-usługowa
- D - Strefa działalności gospodarczej

**Strefa terenów otwartych**

- 3 - Strefa rekreacyjna
- WS - Strefa wód powierzchniowych

**Strefa przestrzeni publicznych**

- Strefa przestrzeni publicznych

**Obszary i obiekty chronione wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**

**Z zakresu ochrony dóbr kultury:**

- Strefa konserwatorska ochrony archeologicznej
- Stanowiska archeologiczne

**Z zakresu ochrony przyrody:**

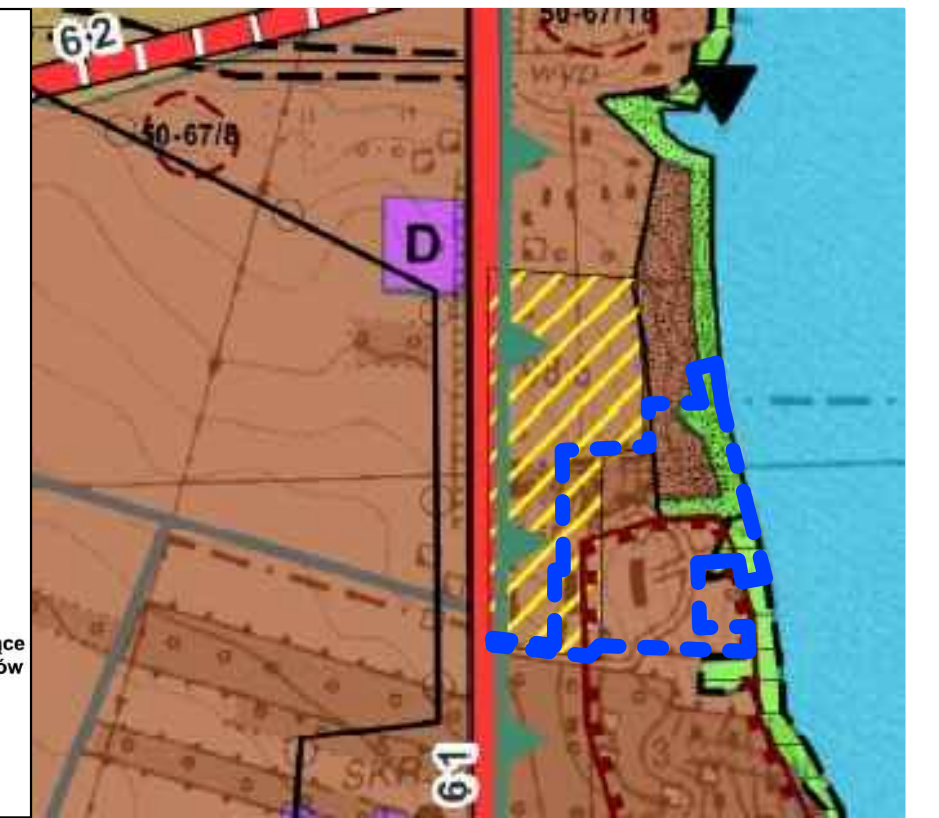
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

**Główne elementy sieci komunikacyjnej:**

- Istniejące drogi krajowe
- Projektowane drogi krajowe
- Istniejące drogi gminne
- Projektowane drogi gminne
- Przyłączenia komunikacji promowej i turystyki wodnej

**Obszary wymagające specjalnych sposobów zagospodarowania oraz stanowiące ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:**

- Strefa ochrony podziemnej Wodociągu Północnego
- Strefa złożonych warunków gruntowo-wodnych
- wysokie poziom wód gruntowych, warianty nieregularne w podłożu
- Strefy skomplikowanych warunków gruntowych - węższy, stoki i spadkach powyżej 10 stopni narażone na osuwiska



— granice planu

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SEROCK ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR 467/XLIII/2018 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA 23 KWIEŃNIA 2018 R.

## LEGENDA:

### USTALENIA PLANU

	granica obszaru planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	granica obszaru utrudnionych warunków budowlanych
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią
	strefa przestrzeni publicznych
	ciąg zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym
	odległości zagospodarowania podane w metrach

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

MWU1,2	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
MW/UO1	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług oświaty
ZL1,2	tereny lasów
ZS1,2	tereny zieleni rekreacyjnej
KDD1	teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu
	granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Tytuł opracowania	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. CZESKIEJ W SEROCKU
Opracował	"SZKAGO" ADAM WILŃSKI BIURO PLANOWANIA ROZWOJU LOKALNEGO UL. ALBATROSOW 8/17 05-500 PASECZNO
Zespół autorów	MGR ADAM WILŃSKI - KIEROWNIK ZESPÓŁU NR 2-466 ZACHOŃNA OKRĘGOWA CZBA URBANISTÓW WE WROCŁAWIU MGR INŻ. ALEKSANDRA KALKA
Data	MARZEC 2021
Skala	1:1000



**uwag**

**ROZPATRZENIE UWAG**

*wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w Serocku.*

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	5.01.2021	Chciałbym zakwestionować rozwiązania przyjęte w projekcie planu dotyczące utworzenia ogólnodostępnego dla mieszkańców zejścia nad wodą od ul. Pułtuskiej. Zaproponowane rozwiązania w przedstawionym projekcie nie gwarantują dostępności zejścia utworzonego w postaci korytarza na działce 175/17 prowadzącego w kierunku terenu ZL1 a następnie nad rzekę Narew	175/16, 175/17 obręb nr 25	ZL1, MWU1, MWU2	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> - ze względu na brak możliwości prawnych wprowadzenia w planie ustaleń obligatoryjnego dostępu do terenu ZL1 poprzez działki 175/16 i 175/17, które stanowią własność prywatną. W planie miejscowym nie można wprowadzić ustaleń zakazujących grodzienia nieruchomości.
2	8.01.2021	Proponowana zmiana MPZP zasadniczo pogarsza warunki użytkowania obydwóch w/w działek, które zostały zakupione w 2001 r. kiedy sąsiadujący z nimi teren Ośrodka Szkoleniowo-Wypoczynkowego „Narew” PKO BP określony w obowiązującym wówczas MPZP miasta Serock Uchwałą Rady Miejskiej nr 555/LVI/2001 przeznaczony był na cele rekreacyjno-turystyczne. Obydwie działki miały w ówczesnym planie status przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacyjnej Aktualnie proponowana zmiana MPZP w	1/7 i 2/2 obręb 6	MW/UO1	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> - droga wjazdowa do terenu MWU2 zlokalizowana jest poza obszarem planu i zmiana obsługi komunikacyjnej terenu MWU2 wymaga ewentualnego wyznaczenia drogi poza obszarem planu

		<p>przedstawionym do wglądu mieszkańców wariacie, zmieniającym pierwotne przeznaczenie terenu i dopuszczającym wykorzystanie tego terenu na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego spowoduje zasadnicze pogorszenie warunków użytkowania a w konsekwencji obniżenie wartości rynkowej obydwóch działek z następujących powodów:</p> <p>1)Zwielokrotnienie hałasu i zanieczyszczenia powietrza w wyniku dużego ruchu samochodów osobowych i dostawczych na DKK1, co będzie dotyczyło obydwóch działek</p> <p>WNIOSEK: wnioskuję o przeniesienie drogi wjazdowej dla mieszkańców i samochodów dostawczych na początek obszaru zabudowy (mają tam być zlokalizowane usługi), który od strony zachodniej znajduje się w połowie długości DKK1. Obecny wjazd na teren planowanego osiedla proponuję przeznaczyć dla wjazdu pojazdów uprzywilejowanych i służb porządkowych.</p>			
3		<p>W proponowanej zmianie MPZP brak jest informacji o tym, jaką orientację względem stron świata w wyznaczonym terenie zabudowy będą miały zlokalizowane tam budynki.</p> <p>Jeśli fronty budynków będą skierowane w stronę południową, to przy wyznaczonej 4 - metrowej odległości obszaru zabudowy od granicy, teren obydwóch działek całkowicie utraci dotychczasowe walory zamieszkiwania w ustronnym miejscu i poczucie prywatności co zasadniczo obniży wartość rynkową obydwóch działek.</p> <p>WNIOSEK: wnioskuję o oddalenie granicy obszaru zabudowy o tyle metrów od granicy z działkami 1/7 i 2/2 aby możliwe było ustawienie wzdłuż granicy barier wyciszających (jak przy trasach szybkiego ruchu) oraz obsadzenie ich od strony przyszłego osiedla szybko rosnącymi drzewami.</p>			<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> - plan nie ustala orientacji względem stron świata lokalizacji budynków ponieważ na terenach MWU nie ma konieczności takiego wskazania. Ukształtowanie terenu pozwala na dowolną orientację lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy. Dodatkowo pozostawienie inwestorowi wyboru lokalizacji miejsca i orientacji lokalizacji budynku na własnej działce, zgodnie z wszystkimi innymi ustaleniami planu, stanowi sprawiedliwy i zgodny z zasadą prawa własności gwarant zagospodarowania przestrzennego własnego terenu budowlanego</p>
4	15.01.2021	<p>Postuluje o nie wprowadzanie zmian zgłoszonych w trakcie publicznej dyskusji przez właścicielkę działek nr 6-2/2 oraz 6-1/7 nie objętych MPZP,</p>	1/18 obręb nr 6	MW/UO1	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> - odsunięcie linii zabudowy od południowej granicy obszaru MW/UO1 stanowi racjonalne rozwiązanie oddzielające zabudowę intensywną –</p>

		przylegających do obszaru oznaczonego symbolem MW/UO1 w planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w Serocku, dotyczących zmiany linii zabudowy przy południowej granicy obszaru MW/UO1.			wielorodzinną z usługami od zabudowy mało intensywnej - jednorodzinnej zlokalizowanej bezpośrednio przy terenie MW/UO1 na południe poza obszarem planu. Linie zabudowy o szerokości 19 m na terenie MW/UO1 umożliwiają lokalizację budynku wielorodzinnego z usługami
5	13.01.2021	Prosimy o usunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy przecinających skośnie wnętrza obszarów MWU1 i MWU2, wykluczających możliwość zabudowy w centralnym pasie szerokości 24 m.	175/16, 175/17 obręb nr 25	MWU1, MWU2	<b>Uwaga uwzględniona w części</b> - Dokonano przesunięcia przebiegu linii zabudowy umożliwiających powstanie korytarza ekologicznego – obszar przewietrzania na terenach MWU1 i MWU2 dalej terenem zieleni rekreacyjnej ZS1 oraz zawężono jego szerokość na 20 m.
6		Prosimy o nie wyznaczanie linii podziału obszarów MWU1 i MWU2 z pozostawieniem zapisów jak dla MWU2 oraz oznaczeniem wymaganej lokalizacji usług na 20% parterów budynków tylko w pierzejach projektowanych ulic zewnętrznych.			<b>Uwaga uwzględniona w części</b> - podział na tereny MWU1 i MWU2 wynika z ustaleń w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Serock wyznaczenia strefy przestrzeni publicznych w zachodniej części obszaru planu. Niniejszym ustalenia planu muszą być zgodne ze Studium. Wyznaczoną w Studium Strefę przestrzeni publicznych na terenie mieszkaniowym ustalono w planie jako teren MWU1 o parametrach sprzyjających rozwojowi przestrzeni publicznych w tym lokalizacji usług w parterach budynków, niższej intensywności zabudowy oraz podwyższonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Dokonano obniżenia wskaźnika na 15%. Skorygowano sposób bilansowania niezbędnej powierzchni usługowej.
7		Prosimy o nie naliczanie 30% opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem MPZP			<b>Uwaga uwzględniona w części</b> - opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem mpzp ustalono na 10%. Stawkę ujednotwiono względem innych planów
8		Prosimy o nie wyznaczanie oddzielnych obszarów MWU1 i MWU2 z pozostawieniem zapisów jak dla MWU2 oraz wprowadzenie zapisu o wymaganej lokalizacji usług na 20% parterów budynków tylko w pierzejach projektowanych ulic zewnętrznych.			<b>Uwaga uwzględniona w części</b> – podział na tereny MWU1 i MWU2 wynika z ustaleń w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Serock wyznaczenia strefy przestrzeni publicznych w zachodniej części obszaru planu. Niniejszym ustalenia planu muszą być zgodne ze Studium. Wyznaczoną w Studium Strefę przestrzeni publicznych na terenie mieszkaniowym ustalono w planie jako teren MWU1 o parametrach sprzyjających rozwojowi przestrzeni publicznych w tym lokalizacji usług w parterach budynków, niższej intensywności zabudowy oraz podwyższonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

9	Prosimy o zmianę zapisu w par. 13 pkt. 1a w zakresie zmniejszenia wskaźnika ilości mp do 1,2 mp na 1 lokal mieszkalny.			<b>Uwaga uwzględniona w części</b> – zmniejszono wskaźnik miejsc postojowych do 1,35 mp na 1 lokal mieszkalny. Dopuszczono możliwość wzajemnego bilansowania się miejsc postojowych w ramach wyznaczonych w planie terenów funkcjonalnych. Miejsca postojowe realizowane na terenie osiedla mieszkaniowego stanowią kluczową rolę wysokiego standardu mieszkaniowego. Brak wystarczającej ilości miejsc postojowych wpłynie na zmniejszenie zainteresowaniem zamieszkania na osiedlu oraz znacząco obniży jego standard mieszkaniowy.
10	Prosimy zmianę zapisu w zakresie definicji „rodzinnych miejsc parkingowych” (par. 10, pkt 3) i ograniczenia ich ilości do 50% (par. 13. pkt 3) na „zależnych miejsc parkingowych” oznaczających tylko miejsca bez bezpośredniego dostępu do powierzchni parkingowej			<b>Uwaga uwzględniona w części</b> – Ustalony w planie współczynnik 30% miejsc rodzinnych stanowi wystarczającą możliwość optymalizacji miejsc parkingowych w tkance osiedla. Zbyt duża ilość miejsc wielokrotnych negatywnie wpłynie na dostępność miejsc parkingowych.
11	Prosimy o nie wyznaczanie oddzielnych obszarów MWU1 i MWU2 z pozostawieniem zapisów dla całego obszaru jak dla MWU2.			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> - podział na tereny MWU1 i MWU2 wynika z ustaleń w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Serock wyznaczenia strefy przestrzeni publicznych w zachodniej części obszaru planu. Niniejszym ustalenia planu muszą być zgodne ze Studium. Wyznaczoną w Studium Strefę przestrzeni publicznych na terenie mieszkaniowym ustalono w planie jako teren MWU1 o parametrach sprzyjających rozwojowi przestrzeni publicznych w tym lokalizacji usług w parterach budynków, niższej intensywności zabudowy oraz podwyższonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.
12	Prosimy o korektę zapisu o wymaganej lokalizacji usług na min 20% powierzchni całkowitej parterów budynków tylko w pierzejach projektowanych ulic zewnętrznych.			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> - ustalenie 15% usług w parterach budynków na terenie MWU1 ma na celu stworzenie takiego układu zabudowy aby pełnił on rolę intensywnej i przyjaznej przestrzeni publicznej dla mieszkańców oraz spełniał przesłanki ustalone w par.10 projektu planu.
13	Prosimy o usunięcie zapisu pkt 4) w par. 22 dotyczącego lokalizacji usług wyłącznie na parterze.			<b>Uwaga uwzględniona w części</b> – dopuszczono realizację usług również na kondygnacjach podziemnych. Umożliwi to realizację restauracji/kawiarni w naturalnym obniżeniu terenu od strony brzegu jeziora lub siłowni w części podziemnej budynku.
14	Prosimy o korektę zapisu w par. 23 pkt 6) dotyczącego dystansu między budynkami			<b>Uwaga uwzględniona</b> - wyłączenie minimalnej odległości dla ścian szczytowych może doprowadzić do niekorzystnej

		(teoretycznie 21 m przy wysokości zabudowy 14 m) z wykluczeniem ograniczenia odległości dla ścian szczytowych budynków (a nie dla ścian bez okien) oraz liczeniem tej odległości z uwzględnieniem wysokości górnej krawędzi wysuniętej części elewacji.			lokalizacji budynków frontem i ścianą szczytową bez zachowania minimalnej odległości. Dodatkowo liczenie odległości z uwzględnieniem wysokości budynku jest rozwiązaniem prostym w egzekucji.
15		Prosimy o nie naliczanie 30% opłat (par. 25) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem MPZP			<b>Uwaga uwzględniona w części</b> – opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem mpzp ustalono na 10%. Stawkę ujednolicono względem innych planów.
16		Proszę o dopuszczenie zabudowy kondygnacji garażowej na całej szerokości działki. Zapis umożliwia tylko wysunięcie o 1,5 m poza dopuszczalną linię zabudowy usytuowaną 4 m od granicy działki			<b>Uwaga uwzględniona w części</b> – ze względu na ustalone linie zabudowy nie dopuszcza się lokalizacji podziemnych części budynku o więcej niż określono w definicji nieprzekraczalnych linii zabudowy, jednak dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na wyznaczonych w planie terenach funkcjonalnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr  
385/XXXIV/2021  
Rady Miejskiej w Serocku  
z dnia 17 marca 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

§ 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 Miastu i Gminie Serock.



Uzasadnienie  
do uchwały Nr 385/XXXIV/2021  
Rady Miejskiej w Serocku  
z dnia 17 marca 2021 roku

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w Serocku sporządzony jest zgodnie z obowiązującym 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. Zgodnie ze Studium uchwalony plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług oświaty oraz tereny zieleni rekreacyjnej. Tereny na obszarze planu wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym Studium, opartymi między innymi o analizę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. W planie wyznaczono następujące tereny:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług oświaty,
- tereny lasów,
- tereny zieleni rekreacyjnej,
- teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Zgodnie z ustawą 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 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag. W związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 5 wniosków od instytucji oraz 1 wniosek od osoby prywatnej. Burmistrz Miasta i Gminy Serock rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 grudnia 2020 r. do 31 grudnia 2020r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 17 grudnia 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które Burmistrz Miasta i Gminy Serock rozpatrzył Zarządzeniem Nr 13/B/2021, z dnia 5 lutego 2021 roku. W wyniku uwzględnienia części uwag zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu.

Na potrzeby planu przeprowadzono analizy środowiskowe mające wpływ na ustalone przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów. Sporządzono podstawowe opracowanie ekofizjograficzne, określające przydatność do kształtowania różnych form zagospodarowania, możliwości i wymogi kształtowania struktury przyrodniczej oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i obowiązujących przepisów prawnych. Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne odnosi się także do problematyki społecznej, analizując możliwości rozwoju gospodarczego.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko i jej stopień szczegółowości zostały określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora

Sanitarnego w Legionowie. W sporządzonej prognozie wykazano, że ustalenia planu nie są na tyle inwazyjne, aby mogły w sposób znaczący przekształcić istniejące struktury przyrodnicze, cenne w skali ponadlokalnej. Prognozowane przekształcenia środowiska wystąpią jedynie lokalnie, nie wykraczając poza granice planu. Na potrzeby planu przeanalizowano uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Zawiera ona analizę ekonomiczną z wykazaniem możliwych zysków i strat dla gminy, wynikających z ustaleń planu. Oszacowano, że roczne przychody z tytułu podatku od nieruchomości będą stosunkowo wysokie. Poza podatkami budżet gminy może osiągnąć wpływy z opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. renty planistycznej.

W planie uwzględniono:

· walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

-ustalenie parametrów nowej zabudowy, w tym wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, rodzajów i spadków dachów,

-ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

-ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

· wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

-zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,

-zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,

-zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

-zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odpadów,

-nakaz ograniczania szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane,

-zakaz lokalizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt,

-zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi,

-nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych,

· wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

-ustalenia dotyczące ochrony środowiska,

-ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym,

· walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

-wprowadzenie nowych terenów zabudowy, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną i usługi,

· prawo własności poprzez:

-wyznaczanie linii rozgraniczających tereny z poszanowaniem istniejących podziałów granic ewidencyjnych,

-rozpatrywanie wniosków i uwag w sposób realizujący w możliwie największym stopniu interesy właścicieli różnych działek,

·potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

-ustalenia planu niebędące w sprzeczności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa,

·potrzeby interesu publicznego poprzez:

-wyznaczenie drogi publicznej,

-ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych,

-ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,

-ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego,

·potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

-obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych,

-ustalenie, że 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.

W planie przewidziano nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Uwzględniono przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

·kształtowanie struktur przestrzennych dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

-ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,

-układ drogowy w planie został wyznaczony w oparciu o istniejące drogi,

·lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

-ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,

-nowo projektowane tereny zabudowy i istniejące aktualnie tereny zabudowy pozostają w podobnych odległościach do istniejących przystanków autobusowych,

·zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

-ustalono teren drogi publicznej, co spowoduje jej poszerzenie, a co za tym idzie zwiększenie możliwości realizacji chodników i ścieżek rowerowych, oświetlenia, co przełoży się na wzrost komfortu i bezpieczeństwa poruszania się względem stanu istniejącego,

·przeznaczenie terenów w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock.

Plan waży interes prywatny właścicieli nieruchomości z interesami publicznymi, reprezentowanymi w szczególności jako zaspokojenie potrzeb społeczności gminnej, również w oparciu o przeprowadzone oceny ekonomiczne i środowiskowe, w szczególności poprzez:

·odsunięcie planowanej zabudowy od strefy krawędziowej skarpy, a tym samym zmniejszenie ingerencji krajobrazowej w panoramę skarpy narwiańskiej od strony Jeziora;

·wyznaczenie korytarza napowietrzającego, spełniającego również rolę otwarcia krajobrazowego umożliwiającego zachowanie walorów widokowych z przestrzeni ul. Pułtuskiej, na Jezioro Zegrzyńskie;

·wyznaczenie pasa terenu do poszerzenia ul. Czeskiej i realizację inwestycji celu publicznego w tym zakresie;

·realizację obiektu przedszkolnego w tkance planowanego osiedla;

·nakaz lokalizacji usług w wyznaczonej strefie przestrzeni publicznych, wraz z dodatkowymi wymaganiami uchwały w kontekście tworzenia wysokiej jakości przestrzeni publicznych, dostępnych dla społeczności.

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock. Ustalenia przedmiotowego planu wynikają przede wszystkim z przyjętej polityki przestrzennej przewidywanej w obowiązującym 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. Studium wskazuje na kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zadaniem planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie jest między innymi wprowadzenie układu przestrzennego i ustaleń zgodnych z aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock.

Na potrzeby uchwalenia planu prowadzono analizy w przedmiocie wpływu jego ustaleń na zmianę wartości nieruchomości. W przypadku terenów dla których w uchwale ustalono stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem miejscowego planu na poziomie 0% uznano, że plan nie wpływa na zmianę ich wartości, zakładając pozostawienie sposobu ich użytkowania wg sposobu dotychczasowego, co dotyczy w szczególności terenów leśnych i terenów zieleni rekreacyjnej. W przypadku terenu przeznaczonego pod drogę publiczną również uznano, że plan nie powoduje zwiększenia jego wartości. W tym przypadku ustalenie wartości stawki stosownej opłaty jest bezprzedmiotowe.

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), przyjętej Uchwałą Nr 86/X/2019, z dnia 24 czerwca 2019 roku Rady Miejskiej w Serocku w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.