

**UCHWAŁA NR 135/XIV/2025  
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**

z dnia 26 lutego 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A - etap „B”**

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 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A oraz w związku z Uchwałą Nr 311/XXIX/2020 z dnia 2 grudnia 2020 roku w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 671/LXIV/2023 z dnia 01.03.2023 r. 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 oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 750/LXXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku, Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A – etap „B”, obejmujący teren w Serocku ograniczony ulicami: od zachodu ul. Moczydło i ul. Graniczną, od północy ul. Leśną, od wschodu wschodnią granicą drogi krajowej nr 61, od południa ul. Zakroczymską, za wyjątkiem działek 8, 9, 10, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 12, 13 obr. 02 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;
- 5) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) apartotelach i condotelach – należy przez to rozumieć budynki zamieszkania zbiorowego, w których wyodrębnia się lokale użytkowe w formie jednostek mieszkalnych, obejmujące jedno lub więcej pomieszczeń, wyposażonych w miejsce do przygotowywania posiłków i łazienkę lub WC;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
- 3) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku;
- 4) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą obszaru objętego planem;

- 5) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć miejsca postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) 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.;
- 7) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej i zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej bądź powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej bądź powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
- 13) 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;
- 14) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 15) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną z większym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, określonym w przepisach szczegółowych planu.

#### § 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNe;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;
- 5) tereny produkcji energii, oznaczone na rysunku planu symbolem PE;
- 6) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 7) tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 8) tereny rowów otwartych i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, oznaczone na rysunku planu symbolem TR;
- 9) tereny dróg publicznych klasy GP, oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP;
- 10) tereny dróg publicznych klasy G, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 11) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 12) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;



- 13) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 15) tereny infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem T.

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

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 7) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 8) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV;
- 9) granicy terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 10) kapliczka przydrożna;
- 11) wymiarowania;
- 12) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające:

- 1) numery AZP stanowisk archeologicznych;
- 2) krawędź jezdni w ciągu drogi krajowej;
- 3) orientacyjny przebieg linii kolejowej.

## **Rozdział 2.**

### **Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego**

§ 8. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dla blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych, dopuszczenie stosowania koloru metalu ocynkowanego na maksymalnie 20 % powierzchni elewacji;
- 2) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
- 3) na obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenu P/U, zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, baz i składów, schronisk i hoteli dla zwierząt, stacji LPG;
- 4) zakaz sytuowania złomowisk.

§ 9. 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.

§ 10. 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.



§ 11. 1. Ustala się tereny, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny rowów otwartych i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, oznaczone na rysunku planu symbolem TR1, TR2, jako tereny przeznaczone do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz sytuowania urządzeń wodnych;
- 2) tereny zieleni zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z2, Z3, Z4, jako tereny przeznaczone pod budowę oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych oraz sytuowaniu urządzeń wodnych;
- 3) tereny infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem T1, jako teren przeznaczony pod utrzymywanie publicznych urządzeń telekomunikacyjnych;
- 4) tereny dróg publicznych.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci uzbrojenia terenu oraz telekomunikacji na terenach innych niż wymienione w ust. 1. z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ochrona środowiska, krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 12. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych i dróg;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) zakaz lokalizowania usług związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 5) 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;
- 6) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

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

- 1) MN, MNe wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) ZL, Z wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 14. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 50-66/41, AZP 51-66/4) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

§ 15. 1. Ustala się zachowanie kapliczek przydrożnych, stanowiących elementy krajobrazu kulturowego miasta.

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

### **Rozdział 4.**

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

§ 16. 1. W obrębie planu nie wyznacza się, granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.



2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) dla terenów MN na 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, z uwzględnieniem lit. b),
- b) dla terenów MN na 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej (1 segmentu),
- c) dla terenów MNe na 1500 m<sup>2</sup>,
- d) dla terenów MN/U na 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i mieszkaniowo-usługowej, z uwzględnieniem lit. e),
- e) dla terenów MN/U na 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (1 segmentu),
- f) dla terenów MN/U na 600 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej,
- g) dla terenu MN/U13 dla zabudowy szeregowej - 250 m<sup>2</sup>,
- h) dla terenów P/U, PE na 2000 m<sup>2</sup>;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla terenów MN, MNe, MN/U:
  - na 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i mieszkaniowo-usługowej,
  - na 15,0 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (1 segmentu) oraz dla zabudowy usługowej,
  - 8,0 m dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
- b) dla terenów P/U, PE na 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 5.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 17. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 10,0 m (licząc po 5,0 m od osi linii w obie strony), wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

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

§ 18. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV o szerokości 32,0 m (licząc po 16,0 m od osi linii w obie strony), wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz sytuowania:

- 1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) budynków innych niż określone w pkt 1 w odległości 5,0 m od osi linii;
- 3) drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

2. Przy zagospodarowaniu strefy, o których mowa w ust. 1 w sposób nieokreślony w w/w ustępie, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu, w której z uwagi na płytkie zaleganie wód przypowierzchniowych i/lub występowanie warstw nieprzepuszczalnych w podłożu, zakazuje się budowy kondygnacji podziemnych oraz wykonywania przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 20. Ustala się strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 21. Rysunek planu zawiera oznaczenie informacyjne, nie będące ustaleniami planu - orientacyjny przebieg linii kolejowej, wyznaczony w oparciu o „Wstępne Studium Planistyczno-Prognostyczne linii kolejowej Zegrze-Przasnysz”, odwzorowujące projektowany przebieg korytarza kolejowego.

## **Rozdział 6.**

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

§ 22. 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.

§ 23. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych, z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych,
- b) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na DN 80 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej,
- 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) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,
- c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości Dębe lub stosowanie lokalnych systemów zagospodarowania ścieków,
- d) dopuszczenie realizacji odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych,
- e) dopuszczenie realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) dla terenów MN8, MN9, MN10, MN16, MN17, MN28 odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) dla terenów nie wymienionych w lit. a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z dopuszczeniem budowy 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, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- c) średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce budowlanej,
- d) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej w formie kanałów otwartych na wyznaczonych w planie terenach TR lub w pasach dróg publicznych
- e) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn,



- b) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nn budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 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;
  - d) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, poprzez realizację instalacji fotowoltaicznych:
    - o mocy nieprzekraczającej 20 kW, dla terenów MN, MNe, MN/U,
    - o mocy nieprzekraczającej 2000 kW, dla terenów P/U, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - o mocy przekraczającej 500 kW, na terenie PE1,
  - e) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, poprzez realizację elektrowni wiatrowych o mocy nieprzekraczającej 20 kW, dla terenów P/U;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,
  - b) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii istniejących i projektowanych ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła:
- a) dopuszczenie zaopatrzenia z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz pozyskiwania energii cieplnej z elektrowni wiatrowych;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji, z zachowaniem przepisów odrębnych.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 24. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych oznaczone następującymi symbolami:

- 1) KDZ – drogi publiczne klasy Z;
- 2) KDL – drogi publiczne klasy L;
- 3) KDD – drogi publiczne klasy D.

§ 25. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr 61 oznaczoną na rysunku planu symbolem KDGP1 i drogę krajową nr 62 oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG1.

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

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 2) 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;
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca.
- 4) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 5) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składów, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 6) minimum 1 miejsce na każde 10 osób zatrudnionych, dla terenu PE, jednak nie mniej niż 2 miejsca.



2. Ustala się 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku realizacji 4 lub więcej miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 1.

3. Ustala się w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m;
- 2) minimalną odległość budynków od granicy dróg wewnętrznych i dojazdów na minimum 4,0 m;
- 3) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 m na 5,0 m;
- 4) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża.

## **Rozdział 8.**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

**§ 28.** Budowę:

- sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m<sup>2</sup> gruntu,
- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- dojeżdż i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

**§ 29. 1.** Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy oraz przebudowy wynikającej z działań związanych z poprawieniem efektywności energetycznej budynków, 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.

**§ 30. 1.** Dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
  - a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem na działce budowlanej,
  - b) budynki wolnostojące, na terenach MN1, MN2, MN3, MN4, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN18, MN24, MN25, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31,
  - c) budynki wolnostojące lub bliźniacze, na terenach nie wymienionych w lit. b),
  - d) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia kondygnacja jako poddasze użytkowe,
  - e) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - f) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku,
  - g) 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 do 6,0 m,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,25,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,6,
  - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na:
    - 60% dla terenów: MN1, MN2, MN5,
    - 50% dla terenów: MN3, MN4, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31,
  - f) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
    - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - 600 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej;
  - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publiczne klasy L lub D.
2. Dla terenów MN2, MN3, MN5, MN7, MN8, MN9, MN10, MN25, MN26, MN27, MN28 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 19 uchwały.
3. Dla terenów MN2, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN28, MN31 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.
4. Dla terenów MN3, MN4, mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.
5. Dla terenów MN10, MN29, mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.
6. Dla terenu MN1, mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 15 uchwały.
- § 31. 1.** Dla terenów MNe1, MNe2, MNe3, MNe4, MNe5 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
- a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem na działce budowlanej;
  - b) budynki wolnostojące,
  - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - d) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku,
  - f) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych, gospodarczych:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,18,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,36,
  - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
  - f) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>,
  - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publiczne klasy Z lub D.

2. Dla terenów MNe1, MNe2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 18 oraz w § 19 uchwały.

**§ 32.** 1. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) zakaz realizacji usług turystyki w formie apartoteli i condoteli;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 600 m<sup>2</sup>;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym na działce budowlanej,
  - b) budynki wolnostojące, budynki bliźniacze,
  - c) dla terenu MN/U13 budynki wolnostojące budynki bliźniacze, budynki w zabudowie szeregowej,
  - d) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - e) dla budynków mieszkalnych 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe,
  - f) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - g) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
  - h) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,8,
  - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
  - f) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
    - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
    - 600 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,



- 250 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,

- 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publiczne klasy Z, L lub D.

2. Dla terenów MN/U1, MN/U11, mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 19 uchwały.

3. Dla terenów MN/U3, MN/U10 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

4. Dla terenu MN/U11 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

**§ 33.** 1. Dla terenu P/U1, P/U2, P/U3, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 16,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45° bądź krzywiznowe;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,6,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,8,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,1,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,

f) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>,

g) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, poprzez:

- realizację instalacji fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 2000 kW,

- realizację elektrowni wiatrowych o mocy nieprzekraczającej 20 kW;

4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogę publiczną klasy G, drogi publiczne klasy L lub D, bądź z drogi serwisowej usytuowanej na terenie KDGP1.

2. Dla terenu P/U3 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

**§ 34.** Dla terenu PE1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny produkcji energii;

2) dopuszczenie sytuowanie:

a) systemów fotowoltaicznych pozyskujących energię ze słońca o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,

b) zabudowy towarzyszącej systemom fotowoltaicznym, w szczególności budynków i obiektów na potrzeby urządzeń magazynowania energii,

c) urządzeń magazynowania energii;

3) granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 2, lit. a) oraz c);

4) następujące parametry i wskaźniki 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 35°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,2,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,3,
  - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,0001,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
  - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez:

- a) drogi publiczne klasy G,
- b) drogi publiczne klasy L.

§ 35. Dla terenu ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13, ZL14, ZL15, ZL16, ZL17, ZL18, ZL19, ZL20 ustala się:

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

§ 36. Dla terenu Z1, Z2, Z3, Z4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zadrzewień i zakrzewień;
- 2) ochronę zespołów zieleni, zadrzewień i zakrzewień stanowiących lokalną rezerwę bioróżnorodności, posiadających kluczowe znaczenie dla zachowania miejscowych ekosystemów, w szczególności zbiorowisk roślinnych i miejsc bytowania zwierząt, a także zwiększających możliwości retencji wód opadowych i roztopowych z obszaru objętego planem,
- 3) zakaz:
  - a) wycinki drzew i krzewów, za wyjątkiem:
    - sytuacji zagrażających życiu bądź zdrowiu ludzi, mieniu,
    - roślinności zamierającej,
    - z przyczyn uzasadnionych względami ochrony środowiska naturalnego, b) zmiany naturalnego ukształtowania terenu, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć służących ochronie środowiska naturalnego oraz zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, w tym realizacji urządzeń wodnych,
  - c) sytuowania budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) dopuszczenie:
  - a) uzupełnianie i tworzenie nowych zespołów roślinności,
  - b) sytuowanie obiektów, w szczególności urządzeń wodnych, związanych z retencją i zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych,
  - c) obiektów małej architektury służących turystyce i rekreacji,
  - d) dojść, dojazdów oraz sieci uzbrojenia terenu;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 80%.

§ 37. Dla terenu TR1, TR2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rowów otwartych i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 2) dopuszczenie sytuowania budowli i urządzeń związanych z retencją i zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;



3) szerokość w liniach rozgraniczających na 6,0 m.

**§ 38.** Dla terenu KDGP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy GP;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,4 m do 161,0 m;
- 3) dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń związanych z obsługą drogi;

**§ 39.** Dla terenu KDG1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy G;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi objętego planem zmienna od 13,0 m do 14,3 m.

**§ 40.** Dla terenu KDZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zmienna od 14,8 m do 15,1 m.

**§ 41.** Dla terenu KDL1, KDL3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość fragmentu drogi objętego planem w liniach rozgraniczających zmienna:

- a) dla terenu KDL1 od 5,5 m do 6,0 m,
- b) dla terenu KDL3 od 6,9 m do 9,0 m.

**§ 42.** Dla terenu KDL2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających na 12,0 m.

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

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu KDD1 fragmentu drogi objętego planem na 6,5 m,
  - b) dla terenów KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD7, KDD9, KDD11, KDD14 na 10,0 m,
  - c) dla terenu KDD10 zmienna od 6,9 m do 10,0 m,
  - d) dla terenu KDD6, KDD8, KDD12 zmienna od 8,0 m do 10,0 m,
  - e) dla terenu KDD13 zmienna od 1,0 m do 10,0 m.

**§ 44.** Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenów KDW1, KDW2, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW13 na 10,0 m,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
  - a) dla terenu KDW3 od 8,2 m do 10,0 m,
  - b) dla terenu KDW10 na 7,0 m,
  - c) dla terenu KDW11 na 8,0 m,
  - d) dla terenu KDW12 od 7,9 m do 9,9 m,
  - e) dla terenu KDW14 od 7,0 m do 8,0 m,
  - f) dla terenu KDW15 od 10,0 m do 13,2 m,

g) dla terenu KDW16, KDW17, KDW18 od 8,0 m do 10,0 m.

§ 45. Dla terenów T1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej;
- 2) obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną klasy D.

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy końcowe**

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

- 1) terenów oznaczonych symbolem MN, MNe, MN/U, P/U, PE w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem ZL, Z, TR, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, T, w wysokości 1 %.

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

§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Mazowieckiego Województwa

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Serocku  
*Tomasz Pszczoła*

RADCY PRAWNY

Edyta Frączak-Szatkowska  
WA-9002







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 135/XIV/2025  
Rady Miejskiej w Serocku  
z dnia 26 lutego 2025 r.

**ROZPATRZENIE UWAG DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**MIASTA SEROCK – OBSZAR A, ETAP „B”**

| Lp. | inicjały, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi | Treść uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu, której dotyczy uwaga      | Uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 2                                                            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4                                             | 5                                                   | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.  | A. R.                                                        | Brak zgody na przebieg linii kolejowej przez działki 62/3 i 62/2. Propozycja zmiany jej kierunku od skrzyżowania węzła drogi nr 62 i obwodnicy Serocka w lewą stronę wzdłuż linii wysokiego napięcia (obszar oznaczony na mapie P/U3 i MN32 dalej MN29), gdzie na wysokości powyżej gruntów w obszarze MN2 i MN3 znajdują się gruntu gminy. | dz. nr 62/3 i 62/2, obręb 10<br>w Serocku     | Plan wyznacza orientacyjny przebieg linii kolejowej | <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – orientacyjny przebieg linii kolejowej Zegrze- Przasnysz jest oznaczeniem informacyjnym nie będącym ustaleniem planu. Wyznaczony w planie orientacyjny przebieg linii kolejowej jest wynikiem. Odrębnego opracowania pn. „Wstępne Studium Planistyczno-Prognostyczne budowy linii kolejowej Zegrze – Przasnysz” przyjętym przez Inwestora tej inwestycji, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. do szczegółowych prac projektowych, na podstawie szczególnych przepisów ustawy o transporcie kolejowym. Oznaczenie w planie innego przebiegu linii miało by charakter mylący dla adresatów uchwały. |
| 2.  | M. B.<br>G. B.<br>J. W.                                      | Wniosek o wyznaczenie odrębnej jednostki planistycznej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, w obrębie której ruch budowlany będzie odbywał się zgodnie z zasadami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego.                                                                                                     | dz. nr 61/5, obręb 10<br>w Serocku            | MN, ZL                                              | <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – projekt planu wyznacza strefę ograniczonego zagospodarowania związana z odległością od lasów o szerokości 12 m w której nie mogą być sytuowane budynki. Na pozostałym terenie budowlanym nie ma potrzeby na wyznaczanie dodatkowych obostrzeń w zakresie przestrzegania przepisów pożarowych, gdyż wynikają one z nadrzędnych przepisów prawa, zatem przepisy z zakresu przepisów przeciwpożarowych są zachowane.                                                                                                                                                                            |
| 3.  | M. B.<br>G. B.<br>J. W.                                      | wniosek o przeznaczenie działek 61/4,61/3 oraz części działki 61/5 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usług nieuciążliwych wraz z ustaleniem zasad zabudowy i zagospodarowania. W przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi prosba o zachowanie pełnego zakresu funkcji ustalonych w obowiązującym planie.                      | 61/4,61/3,61/5 obręb nr 10<br>w Serocku       | MN/U, KDD                                           | <u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> – na etapie składania wniosków, nie wpłynął wniosek o możliwość realizacji usług nieuciążliwych w pełnym zakresie. Wolne tereny niezabudowane zostały pozbawione możliwości realizacji usług. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, przywrócono powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej na 800 m².                                                                                                                                                                                                                                                           |



|    |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. |       | Dla działek wnosimy o ustalenie wskaźników i parametrów zabudowy:<br>-max wskaźnik powierzchni zabudowy 0,4<br>-max intensywność zabudowy 0,8<br>-min. udział powierzchni biologicznie czynnej 40%<br>Dla w/w działek wnoszę o ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:<br>-dla zabudowy usługowej nieuciążliwej 200 m2<br>dla mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej 800m2<br>dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 600m2 |                                                                                                         |           | <u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> – Parametry zabudowy pozostaną na wskazanym w projekcie planu poziomym, za wyjątkiem parametru nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, przywrócono powierzchnię 800 m².                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5. |       | Wnoskujemy o zastąpienie sformułowania min pow. działki budowlanej na min pow. nowo wydzielonych działek budowlanych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                         |           | <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – zapis dot. minimalnej powierzchni działek dotyczy działek, powstałych po uchwaleniu planu miejscowego. W tekście planu znajduje się § 10, który dopuszcza 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6. |       | Wniosek o wykreślenie zakazu realizacji więcej niż jednego budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem na działce budowlanej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                         |           | <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – zapis ten ma uniemożliwić sytuowanie więcej niż jednego budynku na działce w celu zachowania parametrów zagospodarowania działki określonych w tekście planu, w szczególności przez wzgląd na kwestie przedstawione w odpowiedzi do uwag nr 3. i 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7. |       | Wniosek o zmianę na rysunku projektu lokalizacji orientacyjnego przebiegu linii kolejowej poprzez wyznaczenie rezerwy terenowej wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej, a także nakaz skablowanie tej linii                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                         |           | <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga nr 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8. | M. C. | Wniosek o zmianę przeznaczenia działek z leśnych na budowlane                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Działka nr 26<br>obręb 02<br>Działki w obrębie nr 10 o nr :44/1<br>44/2,44/4,44/5,<br>44/6, 44/8, 44/12 | ZL8, ZL19 | <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – wymienione działki znajdują się na terenie oznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, jako strefa lasów i nie przylegają do zwartych obszarów zabudowy, w stopniu uzasadniającym rozszerzenie strefy zabudowy wynikającej ze Studium, zgodnie z uwagą. W związku z czym nie ma możliwości przeznaczenia działek pod budownictwo gdyż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Ponadto projektowane przeznaczenie terenu jest zbieżne z obecnie obowiązującym planem miejscowym dla tego terenu i ich faktycznym sposobem zagospodarowania. Na etapie składania wniosków właściciel nie wystosował wniosku o zmianę przeznaczenia terenu. Niniejszy projekt utrzymuje obecne zagospodarowanie terenów. |
| 9. |       | Wniosek o zmianę przeznaczenia działek z leśnych na budowlane                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Działka nr 26<br>obręb 02<br>Działki w obrębie nr 10 o nr :44/1<br>44/2,44/4,44/5,                      | ZL8, ZL19 | <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga nr 8.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|     |                |                                                                                                                                                                                                  |                                                      |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                |                                                                                                                                                                                                  | 44/6, 44/8, 44/12                                    |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 10. | T. D.<br>E. B. | niezasadne jest projektowanie rowu TR2 w obrębie 10 pomiędzy terenami Z3 i Z4, rów przecina działki w poprzek i uniemożliwia doprowadzenie dróg i dojazdów do części działek od strony pln-zach. | Obręb 01, cz.02 i dz. nr 24 obr. 10, dz. 64/1 i 64/6 | MN29,                                               | <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Przebieg rowu został wyznaczony w nieprzypadkowy sposób, w oparciu o najniższe rzędne wysokościowe terenu. Zgodnie z mapą geologiczną Polski w najniższym punkcie terenu znajdują się piaski i mulki jeziorne. Jest to zastoisko, które musi podlegać odwodnieniu. Planowany rów umożliwi zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z terenu MN29 i odprowadzanie wód na tereny Z3 i Z4, co tym samym daje większe możliwości inwestycyjne na tym terenie. Ponadto jest możliwe sytuowanie przejazdów i przejść przez teren rowu TR2, co pozwoli na skomunikowanie terenu znajdującego się po drugiej stronie rowu. |
| 11. |                | przebieg linii kolejowej na odcinku węzeł komunikacyjny ul. Zakroczymska – obwodnica, do ul. Nasielskiej należy zbliżyć max do obwodnicy i kładki                                                |                                                      |                                                     | <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga nr 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 12. |                | wzdłuż projektowanej linii kolejowej należy dopuścić zabudowę usług nieuciążliwych (dz. 64/1 i 64/6)                                                                                             |                                                      |                                                     | <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – na etapie składania wniosków, nie wpłynął wniosek o możliwość realizacji usług nieuciążliwych. Po zaprojektowaniu linii kolejowej Rada Miejska dostrzega potrzebę dostosowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do nowych rozwiązań projektowych, które wprowadzi linia kolejowa, a które obecnie są nieznane.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 13. | M. Z.          | Wniosek o uwzględnienie zmian w postaci odsunięcia linii kolejowej Północnego Mazowsza o pas szerokości 50 m od działek 44/31, 44/38.                                                            | dz. nr 44/31, 44/38 obręb 2 w Serocku                | Plan wyznacza orientacyjny przebieg linii kolejowej | <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga nr 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 14. | R. W.          | Wniosek o uwzględnienie zmian w postaci odsunięcia linii kolejowej Północnego                                                                                                                    | dz. nr 44/31, 44/39 obręb 2 w Serocku                | Plan wyznacza orientacyjny                          | <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga nr 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



|     |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                       |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                     | Mazowska o pas szerokości 50 m od działek 44/31, 44/38.                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                       | przebieg linii kolejowej |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 15. | Matthaus Sp. z o.o. | Wniosek o dopuszczenie zabudowy o następujących parametrach:<br><br>1) budynki wolnostojące, bliźniacze i szeregowe,                                                                                                                                                                                                   | dz. nr 52/1,<br>52/2, 52/3, 52/4,<br>52/5, 52/6, 52/7,<br>52/8, 52/9,<br>52/10, 52/11,<br>52/12, 52/13,<br>52/14, 52/15,<br>52/16, 52/17,<br>52/18, 52/19,<br>52/20, 52/21,<br>52/22, | MN/U                     | <i>Uwaga uwzględniona</i> – z uwagi na przeprowadzony podział geodezyjny nieruchomości wnoszącego uwagę i udowodniony faktyczny zamiar realizacji zabudowy szeregowej, w oparciu o dotychczas obowiązujący plan miejscowy, uznano że nie jest możliwe wykluczenie w planie realizacji zabudowy szeregowej. Sposób rozpatrzenia uwagi dot. wyłącznie terenu MN/U13 |
| 16. |                     | Wniosek o dopuszczenie zabudowy o następujących parametrach:<br><br>maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej                                                                                                          | 52/23, 52/24, 52/25, 52/26, 52/27,<br>55/9, 55/10,<br>55/11, 55/12,<br>55/13, 55/14,<br>55/15, 55/16,<br>55/17, 55/18,<br>55/19, 55/20,<br>55/21, 55/22,                              |                          | <i>Uwaga nieuwzględniona</i> – Ze względu na niski stopień wysycenia terenu sieciami uzbrojenia uznaje się za zasadne zachowanie niższych wskaźników kształtowania zabudowy zagospodarowania terenu.                                                                                                                                                              |
| 17. |                     | Wniosek o dopuszczenie zabudowy o następujących parametrach:<br><br>minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 25%, dla zabudowy mieszkaniowo usługowej w budynkach wolnostojących i bliźniaczych (dla 1 segmentu) na terenach MN/U28, MN/U29, MN/U30, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w | 55/23, 55/24, 55/25, 55/26, 55/27,<br>55/28, 55/29,<br>55/30, 55/31,<br>55/32,<br>55/33, 55/34, 55/35, 55/36, 55/37,<br>55/38, 55/39,                                                 |                          | <i>Uwaga nieuwzględniona</i> – Wyjaśnienie jak uwaga 16.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|     |        |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |        | budynkach szeregowych (dla 1 segmentu) oraz dla zabudowy usługowej,                                                                                                                                                                | 55/40, 55/41, 55/42,<br><br>obręb 10<br><br>w Serocku |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 18. |        | Wniosek o dopuszczenie zabudowy o następujących parametrach:<br><br>minimalną powierzchnię działki budowlanej 250 mk dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,                                                                        |                                                       |            | <u>Uwaga uwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga 16.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 19. |        | Wniosek o dopuszczenie zabudowy o następujących parametrach:<br><br>parametry uzyskiwane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: minimalną powierzchnię działki dla terenów MN/U dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej 250 mk, |                                                       |            | <u>Uwaga uwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga 16.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 20. | A. Sz. | Wniosek o objęcie części działki 22/11 w granicach gruntów leśnych LsVI, terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczonej symbolem MN/U9.                                             | dz. nr 22/11<br>obręb 2<br><br>w Serocku              | MN/U9, ZL8 | <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – część działki 22/11 znajduje się na terenie oznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, jako strefa lasów. W związku z czym nie ma możliwości przeznaczenia całej działki pod funkcję mieszkaniową jednorodziną i/lub zabudowę usług nieuciążliwych gdyż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Ponadto projektowane przeznaczenie terenu jest zbieżne z obecnie obowiązującym planem miejscowym dla tego terenu. Na etapie składania wniosków właściciel nie wystosował wniosku o zmianę przeznaczenia terenu. Niniejszy projekt utrzymuje obecne zagospodarowania terenów. |

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Serocku

Tomasz Pszczoła



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Serocku**

**o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A, etap „B”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Serocku określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 1465 ze zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu – dopuszcza się utrzymanie, modernizację, rozbudowę oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizacja,

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w 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 r., i jego zmianami uchwalonymi uchwałami Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 r., Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku, Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 r., Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku, nr 750/LXXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku oraz innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategiach.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.) ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.).

3. Zasady finansowania:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną, gazową będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757), ze środków własnych gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Serocku

Tomasz Pszczoła

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 135/XIV/2025

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 26 lutego 2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Serocku

Tomasz Pszczoła



## Uzasadnienie

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A etap „B”, była uchwała Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A oraz w związku z Uchwałą Nr 311/XXIX/2020 z dnia 02.12.2020 roku w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock przyjęty uchwałą nr 109/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A.

Obszar objęty planem obejmuje obręb ewidencyjne 01 cz. 02, 10 w Serocku o łącznej powierzchni 398 ha. 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

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,
- 4) wprowadzenie dróg wewnętrznych, głównie na działkach wyznaczonych jako drogi,
- 5) wyznaczenie terenu farmy fotowoltaicznej w miejscu jej realizacji, jak również w sąsiedztwie powiększono teren produkcyjno-usługowy,
- 6) wyznaczaniem dwóch rowów melioracyjnych, mających na celu łatwiejsze zagospodarowanie gruntów na których występuje utrudniona przenikalność wód opadowych.

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 31.08.2009 r. wraz ze zmianami uchwalonymi uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012 r. Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 7.11.2016 roku, Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23.04.2018 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku.

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.

Obszar objęty planem skomunikowany jest w oparciu o drogę krajową ul. Zakroczymską, drogę powiatową ul. Nasielska i ustaloną sieć dróg gminnych.

Na obszarze planu nie występują strefy o utrudnionych warunkach budowlanych, jednak w południowo zachodniej części z uwagi na mało przepuszczalne grunty (gliny i iły) występują okresowe problemy z odprowadzeniem nadmiaru wód opadowych oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

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 2021 r. poz. 485), 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.

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 przyjętej Uchwałą Nr 86/X/2019, z dnia 24 czerwca 2019 roku Rady Miejskiej w Serocku w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. 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, że ustalenia planu nie naruszają 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.

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 2018 r. poz. 2081 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.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalano z powodu braku koniecznych ku temu uwarunkowań;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu

Miasta i Gminy w Serocku; W oparciu o ustawę z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko odstąpiono od opracowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu:

-podczas wyłożenia w dniach od 18 września 2024 r. do 11 października 2024 r.,

Wyłożenie odbywało się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz na żądanie drogą elektroniczną,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 30 września 2024 r.,

d) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – określono w § 23 pkt.1 uchwały;

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego „Studium...” rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock w zarządzeniu nr 187/B/2024 z dnia 18 listopada 2024 r.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W tym przypadku, te aspekty zostały wypracowane w sposób szczegółowy i skonsultowane z właścicielami nieruchomości.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

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.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.**

Przyjęcie niniejszej uchwały będzie miało znaczący wpływ na finanse publiczne gminy wraz z znaczącym wpływem na ważne zadania publiczne, w związku z realizacją zaplanowanej siatki nowych dróg publicznych oraz pozyskaniem terenów pod tereny wyznaczone pod parki ze zbiornikami odwadniającymi, jak również teren usług oświaty, zdrowia. Dążąc do minimalnego obciążenia budżetu gminy, ich realizacja będzie rozłożona w czasie oraz w pierwszej kolejności będą pozyskiwane środki zewnętrzne.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Serocku

Tomasz Pszczoła