

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja E2

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 2025 r., poz. 1153) art. 20 ust. 1, art. 34 ust. 1 i art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr 772/LXXII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja E2, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwaloną 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja E2, obejmujący część obrębu Marynino, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały, które są zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały nr 772/LXXII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 września 2023 roku.

2. Przebieg granic opracowania przedstawiono Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000, strefa 7.

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

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) 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 4;
- 5) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącego załącznik nr 5.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°, względem płaszczyzny poziomej;
- 2) miejscach do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych. Nieprzekraczalna linia zabudowy

nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,5 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m.;

- 4) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) usługach – 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, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, ustalone zgodnie z klasami przeznaczenia terenu wskazanymi w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 9) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 4) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KOP;
- 5) tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;

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

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) 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) wymiarowania;
- 5) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 6) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 7) przeznaczenia terenów, oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

Rozdział 2.

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego oraz ochrona środowiska i krajobrazu

§ 7. 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.

§ 8. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
- 2) dla blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych, dopuszczenie stosowania koloru metalu ocynkowanego na maksymalnie 20 % powierzchni elewacji;
- 3) zakaz sytuowania złomowisk, usług handlu hurtowego, usług lakierniczych i blacharskich, schronisk, hoteli, grzebowisk dla zwierząt;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy w granicach obowiązywania planu, z zachowaniem prawa do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) zakaz budowy budynków z bali drewnianych.

§ 9. 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;
- 2) 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;
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 5) ochronę nieudokumentowanego 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.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska", wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód podziemnych i zasad zagospodarowania określonych w planie.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 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 terenu MN na 800 m²,

- b) dla terenu U, US na 1000 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na 18,0 m,
 - b) dla terenów U, US na 20 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

§ 12. 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 ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

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

§ 13. 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.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 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.

§ 15. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) zaopatrzenie do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej na poziomie od 5 dm³/s, parametry noworealizowanej sieci wodociągowej powinny umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych,
- c) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na DN 80 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce,
- d) zaopatrzenie z ujęcia Wierzbica, Stasi Las, Dębinki,
- e) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych,
- f) dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć własnych, z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych;

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, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji sytuowanych na działce budowlanej,

- c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości Dębe,
 - d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych,
 - e) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników podziemnych na nieczystości ciekłe i przydomowych oczyszczalni ścieków, w trybie i na zasadach określonych w planie i przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 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,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce,
 - c) zakaz realizacji urządzeń chłonnych w granicach wyznaczonej w granicach planu strefy o której mowa w §13;
- 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) 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, z zastrzeżeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW dla terenów U i o mocy nieprzekraczającej 20 kW dla terenów MN, US,
 - d) zakazuje się urządzeń wykorzystujących do produkcji energii elektrycznej energię wiatru;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: zasilanie z istniejącej sieci gazowej lub projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 30 mm;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła:
- a) dopuszczenie zaopatrzenie z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla źródeł wykorzystujących energię słońca określa się maksymalną moc instalacji na 100 kW dla terenów U, i o mocy nieprzekraczającej 20 kW dla terenów MN, US;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami: gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 8) 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

§ 16. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych sąsiadujących z obszarem opracowania, oznaczone symbolem KDL – tereny drogi lokalnej, jak również drogę wojewódzką nr 622 oznaczoną symbolem KDZ – teren drogi zbiorczej, usytuowane poza granicami planu.

§ 17. Ustala się powiązanie podstawowego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, drogą krajową nr 62, z którą są powiązane drogi wymienione w § 16.

§ 18. 1. Ustala się wymagania co do liczby miejsc do parkowania wyliczoną według następujących wskaźników, a także sposobu ich realizacji:

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla usług minimum 1 miejsce parkingowe na każde 10 osób zatrudnionych, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie 1KOP nakazuje się zabezpieczenie co najmniej 1 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. Dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w garażach i terenie, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Dla nowotworzonych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej i dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, do co najmniej 3 działek budowlanych ustala się:

- 1) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m;
- 2) drogi nieprzelotowe powinny być zakończone placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m;
- 3) minimalną odległość budynków od granicy dróg i dojazdów na minimum 5,0 m;
- 4) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścieżek, nie mniejszych niż 5,0 m na 5,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację dróg o których mowa w ust. 1 bez wyodrębniania jezdni i chodników.

Rozdział 8.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 20. Budowę:

- sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m² gruntu,
- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę,
- dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych,
- 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.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;
- 3) przeznaczenie wykluczone – usługi handlu hurtowego
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące lub bliźniacze,
 - b) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, o dachach płaskich, bądź spadzistych o nachyleniu połaci głównej względem płaszczyzny poziomej od 20° do 45°,
 - d) dopuszcza się 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe, w budynkach o dachach spadzistych o nachyleniu połaci głównej względem płaszczyzny poziomej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy do 11 m,
 - f) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:

- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
- b) maksymalna wysokość zabudowy do 6,0 m,
- c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych względem płaszczyzny poziomej od 20° do 45°;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,3,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,3,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - 600 m² dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zastrzeżeniem wyznaczonych w planie linii zabudowy;
- 7) ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu 1MN poprzez drogi publiczne sąsiadujące bezpośrednio z obszarem planu;
 - b) obsługa komunikacyjna dla terenów 2MN i 3 MN za pośrednictwem terenów komunikacji 1KR i 2KR, mających powiązanie z drogami publicznymi sąsiadującymi bezpośrednio z obszarem planu;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z §18.

2. Dla terenu 1MN mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 12 uchwały.

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: usługi handlu hurtowego;
- 4) w ramach usług sprzedaży dopuszczenie lokalizacji zaplecza magazynowego, a także budynków garażowych i gospodarczych;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, o dachach płaskich, bądź spadzistych o nachyleniu połaci głównej względem płaszczyzny poziomej od 20° do 45°,
 - b) dopuszcza się stosowanie połaci dachowych dodatkowych o geometrii innej niż określona w lit. a, których pole powierzchni nie przekroczy 20% pola powierzchni dachu budynku,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
- 6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych względem płaszczyzny poziomej od 20° do 45°;
- 7) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,4,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,8,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²,
- 8) ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna terenów 1U i 2U za pośrednictwem terenu 2KR,
 - b) obsługa komunikacyjna terenu 3U, za pośrednictwem terenu 1KR, mającym powiązanie z drogami publicznymi sąsiadującymi bezpośrednio z obszarem planu;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z §18.

§ 23. 1. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi gastronomi, usługi kultury i rozrywki;
- 3) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw, wiat, urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 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°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,3,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,3,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²
- 6) obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogę publiczną sąsiadującą bezpośrednio z obszarem planu, za pośrednictwem terenów 1KOP i 1KR;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z §18. Dopuszcza się zabezpieczenie wymaganej liczby miejsc do parkowania za pośrednictwem terenu 1KOP.

§ 24. Dla terenów komunikacji wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny komunikacji wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 1KR zmienna od 5,0 m do 8,0 m,
 - b) dla terenu 2KR zmienna od 8,0 m do 10,0 m,
 - b) dla terenu 3KR zmienna od 6,0 m do 12,5 m,
- 3) dopuszcza się realizację dróg bez wyodrębniania jezdni i chodników;

§ 25. Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOP ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny komunikacji wewnętrznej, zieleni urządzonej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków,

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

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

- 1) terenów oznaczonych symbolami MN, U, US, w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolami KOP, KR, w wysokości 0,1 %.

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

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