Uchwała Nr 448/XLIX/2014
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
z dnia 26.05.2014r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcji A, obejmującego obręby: Guty, Święcienica, Zabłocie, Zalesie Borowe.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 25 czerwca 2010r. (Dz. U. z 2010r. Nr 130, poz. 871), w wykonaniu Uchwały Nr 452/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja A, powiat legionowski, woj. mazowieckie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku, Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcja A, obejmujący obręby: Guty, Święcienica, Zabłocie, Zalesie Borowe 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 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1;
3) 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 2.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:
1) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku;
2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
3) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą obszaru objętego planem;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki

i tymczasowe obiekty budowlane, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp.;

5) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej bądź powierzchni użytkowej, budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej bądź powierzchni użytkowej, budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
9) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
11) 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;
12) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy (rozumianej jako powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym) w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną w przepisach odrębnych;
14) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z większym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, określonym w przepisach szczegółowych planu;
15) zabudowie usług turystyki – należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki konferencyjne i budynki gastronomii oraz obiekty sportu i rekreacji związane z ww. budynkami.

§ 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 zabudowy usług turystyki i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem UT/U;

5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
6) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
7) tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
8) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
9) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
10) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
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, szczególnego zagrożenia powodzią 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 ochrony archeologicznej;
5) obiektów krajobrazu kulturowego wsi;
6) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
7) strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV;
8) wymiarowania;
9) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające:
1) granice administracyjne;
2) numer AZP stanowiska archeologicznego;
3) granice obszaru udokumentowanych złóż kopalin;
4) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych z numerem;
5) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 8. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu, w której ustala się zakaz budowy kondygnacji podziemnych.

Rozdział 2
Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 9. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) dla wolno stojących nośników reklamowych:
   a) zakaz budowy na terenach ZL, Z, KDZ, KDL, KDD oraz w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ1 i 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDL1,

KDL2,

b) sytuowanych na terenach MN/U i R w pasie o szerokości od 5,0 m do 40,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ1, KDL1, KDL2 maksymalną wielkość 3,0 m x 4,5 m i wysokość do 6,0 m,

c) wymiar liczony jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m,

d) sytuowanych na terenach niewymienionych w lit b maksymalną wielkość 2,0 m x 3,0 m i wysokość do 4,0 m;

2) następujące zasady budowy ogrodzeń:

a) wysokość ogrodzeń sytuowanych na terenach MN, MNe i MN/U od strony dróg na 1,6 m, za wyjątkiem ogrodzeń boisk sportowych,

b) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych,

c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,

d) poziom podmurówki ogrodzeń na równi z poziomem terenu a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu ustala się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację drobnych zwierząt,

e) sytuowanie w odległości minimum 0,5 m od gazociągu sieciowego.

3) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, składów, złomowisk oraz schronisk i hoteli dla zwierząt.

§ 10. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8 w celu wydzielenia działki pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

§ 11. 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.

§ 12. Przy dokonywaniu podziałów geodezyjnych zapewniających dostęp do drogi publicznej należy uwzględnić ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 8.

Rozdział 3
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. 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 oraz dróg;

2) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami;

3) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 przez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych.

§ 14. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru

Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 15.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) UT/U, ZL, Z wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 16. 1. Ustala się zachowanie kapliczek, krzyży przydrożnych stanowiących elementy krajobrazu kulturowego wsi, oznaczonych na rysunku planu symbolem obiektów krajobrazu kulturowego wsi.

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

Rozdział 4
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 17. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych - stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych: AZP 50-65/1, AZP 50-65/2, AZP 50-65/3, AZP 50-65/4, AZP 50-66/25, AZP 50-66/26, AZP 50-66/27,28, AZP 50-66/29, AZP 50-66/30, AZP 50-66/31, AZP 50-66/32, AZP 50-66/33, AZP 50-66/34, AZP 50-66/35, AZP 50-66/36, AZP 50-66/38,39, AZP 50-66/40 – w formie strefy ochrony archeologicznej, 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.

Rozdział 5
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) minimalną powierzchnię działki:
   a) dla terenów MN i MN/U - 800 m^2,
   b) dla terenów UT/U - 1000 m^2,
   c) dla terenów MNe - 1500 m^2,
2) minimalną szerokość frontu działki:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem MN na:
      - 18,0 m dla zabudowy wolno stojącej,
      - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U na:
      - 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
      - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz dla zabudowy usługowej,
   c) dla terenów oznaczonych symbolem MNe na 20,0 m;
   d) dla terenów oznaczonych symbolem UT/U na 10,0 m;

3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°;

4) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

Rozdział 6
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19. 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.

§ 20. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 5,0 m licząc od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu.

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

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

§ 21. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
   b) średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej do 250 mm,
   c) zaopatrzenie z ujęcia Stanisławowo,
   d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
   a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
   b) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej od 160 mm,
   c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków „Dębe";
3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
   b) średnicę sieci kanalizacji deszczowej od 300 mm;
4) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
   b) dla nowych, wnętrzowych stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej o minimalnej powierzchni 20 m^2,
   c) dopuszczenie budowy wnętrzowych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych

i wentylacyjnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,

b) stosowanie systemów cieplnych wykorzystujących paliwa nisko emisyjne;

8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. 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.

§ 23. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę wojewódzką nr 622 oznaczoną symbolem KDZ1.

§ 24. 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^2 powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca.
3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m^2 powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2. jednak nie mniej niż 3 miejsca.

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

1) szerokość nie mniejszą niż:

a) 8,0 m jeśli ich długość wynosi do 200 m,

b) 10,0 m jeśli ich długość wynosi powyżej 200 m.

2) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej dróg i dojazdów na minimum 4,0 m;
3) dla dróg o długości do 200 m, o ile nie są połączone z inną drogą, zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10,0 m na 10,0 m, a dla pozostałych dróg bezpośrednie połączenie z drogą publiczną lub drogą wewnętrzną mającą połączenie z drogą publiczną;
4) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 m na 5,0 m.

Rozdział 8
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 26. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących do 40 m^2 powierzchni gruntu, obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu 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.

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

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, w istniejącej linii zabudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Na terenach oznaczonych symbolami MN, MNe, MN/U i R ustala się dopuszczenie budowy nowych budynków w istniejącej zabudowie zagrodowej z zachowaniem istniejącej funkcji, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z dopuszczeniem wysokości budynków gospodarczych i inwentarskich do 9,0 m.

§ 28. 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 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) budynki wolno stojące lub bliźniacze,
   b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia kondygnacja jako poddasze użytkowe,
   c) wysokość zabudowy do 11,0 m,
   d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu,
   e) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
4) 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°;
5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,3,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
   c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
      - 800 m^2 dla zabudowy wolno stojącej,
      - 600 m^2 dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
   d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy

granicy z sąsiednią działką budowlaną,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazd z drogi klasy Z lub zjazdy z dróg klasy L lub D.

2. Mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 14.

3. Dla terenów MN4, MN10, MN14, MN15 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8.

4. Dla terenów MN4, MN9, MN11 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 17.

5. Dla terenów MN19, MN20, MN23, MN24 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 20.

§ 29. Dla terenu MNe1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki wolno stojące,

b) budynki do 2 kondygnacji,

c) wysokość zabudowy do 9,0 m,

d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu,

e) 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,1,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,

c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1500 m^2,

d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z dróg klasy L.

2. Mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 14, § 17.

§ 30. 1. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;

2) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 400 m^2;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki wolno stojące lub bliźniacze,

b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

c) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe,

d) wysokość zabudowy do 11,0 m,

e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu,

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

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6,0 m,

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

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- 0,3 dla zabudowy mieszkaniowej,
- 0,35 dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,

c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
- 600 m^2 dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- 200 m^2 dla zabudowy usługowej,

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

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy Z, L lub D.

2. Mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 14.

3. Dla terenu MN/U3 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8.

4. Dla terenów MN/U1, MN/U4, MN/U6 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 17.

5. Dla terenów MN/U1, MN/U5, MN/U6 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 20.

§ 31. Dla terenu UT/U1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług turystyki i/lub zabudowy usługowej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 12,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 40° bądź krzywiznowe;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,35,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,

c) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m^2,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy D.

2. Mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 14, § 17.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny rolnicze;

2) zakaz sytuowania budynków, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o minimalnej powierzchni 2,5 ha;

3) sytuowanie maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych w obrębie jednego gospodarstwa rolnego, o którym mowa w pkt 2;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 11,0 m,

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

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,3,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez istniejące zjazdy z dróg publicznych.

2. Mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 14.

3. Dla terenów R1, R3, R4, R5, R7, R9, R11, R13 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 17.

4. Dla terenów R3, R4, R15, R16 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 20.

§ 33. Dla terenu ZL1,ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13, ZL14, ZL15, ZL16, ZL17, ZL18, ZL19, ZL20, ZL21, ZL22, ZL23, ZL24, ZL25, ZL26, ZL27, ZL28, ZL29, ZL30, ZL31, ZL32, ZL33, ZL34 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny lasów i zalesień;

2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. Dla terenu Z1, Z2, Z3, Z4, Z5 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zieleni;

2) zakaz sytuowania budynków i tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 35. Dla terenu KDZ1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;

2) szerokość w liniach rozgraniczających na 20,0 m;

3) wyposażenie w chodnik,

4) utrzymanie istniejących zjazdów.

§ 36. Dla terenu KDL1, KDL2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu KDL1 zmienna od 11,0 do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu KDL2 na 12,0 m w istniejących granicach.

§ 37. Dla terenu KDL3 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, w granicach objętych planem, zmienna od 2,0 m do 5,0 m.

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

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu KDD1, KDD4 zmienna od 10,0 m do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu KDD2 zmienna od 10,0 m do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenu KDD3 zmienna od 10,0 m do 13,0 m,

d) dla terenu KDD5 zmienna od 10,0 m do 12,0 m,

e) dla terenu KDD6, KDD9, KDD10, na 10,0 m,

f) dla terenu KDD7, KDD8 na 12,0 m.

g) dla terenu KDD11 zmienna od 11,9 m do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

h) dla terenu KDD12 na 10,0 m oraz na 5,0 m w granicy objętej planem.

Rozdział 9
Przepisy końcowe

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

1) terenów oznaczonych symbolem MN, MNe, MN/U, UT/U w wysokości 10 %;

2) terenów oznaczonych symbolem R, ZL, Z, KDZ, KDL, KDD w wysokości 1 %;

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

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski

RADCA PRAWNY
Stanisław Paszkowski

Uzasadnienie
do uchwały nr 448/LIX/2014 Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 26.05.2014r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Serock sekcja A

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja A, była uchwała Nr 452/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja A, powiat legionowski, woj. mazowieckie.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock przyjęty uchwałą nr 557/LVII/2001 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30.07.2001r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 196 poz. 3357 z dnia 19.09.2001 r.) Obszar objęty planem obejmuje obręby ewidencyjne Guty, Święcienica, Zabłocie, Zalesie Borowe o powierzchni 900 ha. Rysunek planu sporządzony został w skali 1:2000.

Procedura opracowania planu została przeprowadzona na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871).

Zmiana obowiązującego planu była podyktowana przede wszystkim:

1) potrzebą dostosowania planu do obowiązujących przepisów prawa, w tym regulacji zawartych w przepisach odrębnych,
2) weryfikacja uwarunkowań przyrodniczych i ocena aktualnych warunków środowiska przyrodniczego,
3) zwiększenie atrakcyjności Serocka dla lokalizacji różnych form działalności gospodarczej, szeroko rozumianych usług,
4) stworzenie przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla obecnych i przyszłych mieszkańców gminy,
5) zwiększeniu stopnia zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej,
6) przyciągnięciu inwestorów zewnętrznych.

Ustalenia planu wyrażają politykę przestrzenną gminy Serock zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock.

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

Teren objęty planem odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi, sąsiaduje z obszarem Natura 2000 oraz historyczno-zabytkowymi. W jego granicach występują obiekty zabytkowe w postaci stanowisk archeologicznych, chronionych na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Obszar objęty planem jest zainwestowany głównie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

Przez teren objęty ustaleniami planu przebiegają sieci napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia. Występują również tereny o utrudnionych warunkach budowlanych.

Plan pozwoli na ustabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez zastosowanie kompleksowych rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych, uwzględniających relacje z terenami otaczającymi oraz kształtowanie systemów zieleni i struktur zabudowy.

W toku procedury planistycznej otrzymano wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia.

Na obszarze objętym planem występują tereny rolne i leśne chronione prawem na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W trakcie procedury decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne o powierzchni 3,7158 ha, a decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III o powierzchni 3,6200 ha. Na część gruntów leśnych (900 m^2) będących własnością osób fizycznych, Marszałek nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia, uzasadniając decyzję położeniem działek w bezpośrednim sąsiedztwie zwartych kompleksów leśnych, bez możliwości ich zabudowy.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z braku powyższych decyzji, projekt planu poddany był procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w okresie 06.02. - 07.03.2014r. wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej. Z uwagi na brak zainteresowanych dyskusja w wyznaczonym na dzień 19.02.2014r. terminie nie odbyła się.

Do projektu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi, z tego względu uchwała nie zawiera załącznika dotyczącego rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag. Sposób realizacji inwestycji stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Zgodnie ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko

(Dz. U. z 2013r. poz. 1235 ze 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. Po podaniu informacji o przystąpieniu do opracowania dokumentu oraz w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynął żaden wniosek ani uwaga dotycząca problematyki środowiskowej.
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).

Uchwalenie planu przyczyni się do określenia jasnych zasad i przepisów zagospodarowywania i użytkowania terenów objętych planem oraz do szybszego rozwoju inwestycyjnego obszaru. Ponadto wpłynie też pozytywnie na rozwój społeczno – gospodarczy gminy. 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski

Załącznik nr 2 do uchwały Nr 448/XLIX/2014
Rady Miejskiej w Serocku z dnia 26.05.2014r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH, Rada Miejska w Serocku rozstrzyga co następuje:

INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI		ZASADY FINANSOWANIA	
		FORMA: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	ODPOWIEDZIALNI ZA REALIZACJĘ I WSPÓŁPRACUJĄCY: 1- wójt, burmistrz, prezydent, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki 4 - obligacje komunalne, 5 – inne	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
DROGI PUBLICZNE	WYKUP TERENÓW	1,2	1, 3, 4	1, 3, 5	-
	BUDOWA	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4
POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4
	KANALIZACJA	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4
	GOSPODARKA ODPADAMI	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski