

2018

SPORZĄDZIŁ:

BURMISTRZ MIASTA I GMINY SEROCK
UL. RYNEK 21
05-140 SEROCK

OPRACOWANIE:

MGR INŻ. KATARZYNA ZANTONOWICZ
– KOORDYNATOR PROJEKTU
MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA
MGR INŻ. MARTA POTOCKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEROCK – SEKCJA B1



Lipiec 2018

SUNBAR
SPÓŁKA Z O.O.

UCHWAŁA NR

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Serock – Sekcja B1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.²) oraz w związku z uchwałą Nr 372/XXXV/2017 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja B1, zmienionej uchwałą Nr 500/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 czerwca 2018 r. stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock, uchwalonego uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r., Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja B1, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2.

1. Rysunek planu sporządzony w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.

Ileokroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 6°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 6°;
- 3) **dachu krzywiznowym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski i spadzisty, a w szczególności dach: kolebkowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy;
- 4) **istniejących budynkach** – należy przez to rozumieć budynki, istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 5) **kodach odpadów** – należy przez to rozumieć kody wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 grudnia 2014r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1923);
- 6) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach;
- 7) **modernizacji** – należy przez to rozumieć rodzaj robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych, a zwłaszcza

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 poz. 130.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2017 r. poz. 1566.

przepisów przeciwpożarowych czy dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;

- 8) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, gzymsy oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do zagospodarowania o charakterze niekubaturowym powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do zagospodarowania o charakterze niekubaturowym powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 12) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
- 13) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach.

§ 4.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, stacji paliw oraz składów i magazynów, oznaczony symbolem: **UP/KS-1**;
- 2) teren rekultywowanego składowiska odpadów, zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, oznaczony symbolem: **OP-1**;
- 3) tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz składów i magazynów, oznaczone symbolami: **UP-1, UP-2, UP-3, UP-4, UP-5**;
- 4) teren drogi publicznej klasy drogi głównej, oznaczony symbolem: **KDG-1**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami: **KDL-1, KDL-2**.

§ 5.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) granica obszaru uciążliwości składowiska odpadów;
- 6) granica obszaru ograniczeń w lokalizacji urządzeń budowlanych;
- 7) obszar utrudnionych warunków budowlanych;
- 8) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
- 9) ciągi zieleni izolacyjnej;
- 10) obszar wymagający rekultywacji;
- 11) przeznaczenie terenów - oznaczone symbolami terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 6.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDG-1, KDL-1, KDL-2** jako tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.
2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7.

1. Nowo realizowane budynki oraz rozbudowę budynków istniejących należy realizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
2. Dopuszcza się remont i przebudowę budynków istniejących, z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji i sposobu użytkowania.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących ochronie przed uciążliwościami w tym obiektów budowlanych, a w szczególności: osłon izolacyjnych, ekranów akustycznych w obszarach objętych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w tym również w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z zastrzeżeniem § 11.
4. Dopuszcza się lokalizację budowli ziemnych, a w szczególności wałów ziemnych realizowanych w obszarach objętych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz poza obszarami objętymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
5. Wysokość obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 3 i ust. 4 nie może być mniejsza niż 2,5 m, licząc od poziomu terenu przyległego.
6. Na terenach oznaczonych symbolami: **OP-1, UP-1, UP-3, UP-4, UP-5** nakazuje się realizację ciągów zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu i następującymi zasadami:
 - 1) w miejscu, w którym wskazano lokalizację „ciągów zieleni izolacyjnej”, ustala się:
 - a) nakaz uwzględnienia tej zieleni w projektach zagospodarowania działki lub terenu oraz nakaz realizacji tej zieleni w formie uporządkowanych, co najmniej trzech rzędów drzew, sadzonych w odległości nie większej niż 5 m od siebie w każdym rzędzie,
 - b) nakaz uzupełniania szeregu drzew nasadzeniami z krzewów w celu zapewnienia piętrowej budowy pasa zieleni i jego większej izolacyjności; pojedyncze krzewy należy sadzić w odległości nie większej niż 0,8 m od siebie,
 - c) minimalną szerokość pojedynczego ciągu zieleni izolacyjnej zagospodarowaną przez drzewa i krzewy – 10 m, mierzoną jako odległość dzielącą osie pni drzew usytuowanych w skrajnych rzędach pasa zieleni;
 - 2) dopuszcza się sadzenie ciągów zieleni izolacyjnej na budowlach ziemnych - nasypach, wałach ziemnych w celu zwiększenia izolacyjności zieleni;
 - 3) podczas zakładania i utrzymywania ciągów zieleni izolacyjnej w strefach, o których mowa w § 10 ust. 1, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z § 10 ust. 2;
 - 4) w strefach o których mowa w § 10 ust. 1 dopuszcza się zastąpienie ciągu zieleni izolacyjnej budowlą lub urządzeniem izolacyjnym jak wał ziemny, ekran akustyczny, osłona izolacyjna, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z § 10 ust. 2.
 - 5) dopuszcza się możliwość przerwania ciągłości ciągów zieleni izolacyjnej w miejscach sytuowania zjazdów, bram wjazdowych, furtek oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 8.

1. Wyznacza się na rysunku planu obszar utrudnionych warunków budowlanych.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz budowy kondygnacji podziemnych.

§ 9.

1. Wyznacza się na rysunku planu granicę obszaru uciążliwości składowiska odpadów.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi za wyjątkiem budynków związanych z obsługą składowiska odpadów;
 - 2) zakaz lokalizacji ujęć wody.

§ 10.

1. Wyznacza się na rysunku planu strefy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - 1) dla linii WN 110 kV o szerokości 16,0 m w obie strony licząc od osi linii;
 - 2) dla linii SN 15 kV o szerokości 5,0 m w obie strony licząc od osi linii.
2. W strefach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) prace budowlane i lokalizację zabudowy należy realizować w zgodzie z ustaleniami planu i w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego i z zakresu elektroenergetyki;
 - 2) zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - 3) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

§ 11.

1. Wyznacza się na rysunku planu granicę obszaru ograniczeń w lokalizacji urządzeń budowlanych.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz realizacji urządzeń budowlanych, przy czym:
 - 1) dopuszcza się realizację przyłączy i sieci uzbrojenia terenu – z wyjątkiem zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
 - 2) dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych zapewniających możliwość użytkowania drogi wojewódzkiej położonej bezpośrednio przy granicy planu.

§ 12.

1. Wyznacza się na rysunku planu obszar wymagający rekultywacji.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się nakaz przeprowadzenia rekultywacji składowiska odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 13.

Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 14.

1. Na całym obszarze planu zakazuje się realizacji nowych inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz ustaleń szczegółowych planu.
2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, realizowanych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
3. Na całym obszarze planu zakazuje się realizacji instalacji zbierania i przetwarzania odpadów komunalnych i odpadów ulegających biodegradacji, w tym w szczególności bioodpadów.

4. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji instalacji do unieszkodliwiania odpadów, a w szczególności nowych składowisk odpadów oraz realizacji spalarni i kompostowni odpadów.
5. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji grzebowisk zwłok zwierzęcych, schronisk dla zwierząt.
6. Zakazy zawarte w ust. 3, 4 i 5 nie dotyczą decyzji zezwalających na realizację takich obiektów i instalacji, wydanych przed wejściem w życie planu.

§ 15.

Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 16.

Cały obszar planu położony jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **UP-1, UP-2, UP-3, UP-4, UP-5** - 2000 m²;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **OP-1** – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **UP-1, UP-2, UP-3, UP-4, UP-5** – 20,0 m;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **OP-1** – 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 75° do 90°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.

1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, przy czym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach przeznaczonych na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg publicznych.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych.
3. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.
4. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 19.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, przy czym przy realizacji indywidualnych ujęć wody należy uwzględnić zapisy § 9 ust. 2 pkt 2),

- c) ustala się średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej - nie mniej niż 80 mm i nie więcej niż 250 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działkach budowlanych,
 - d) zaopatrzenie z ujęcia Stanisławowo, Dębe, Jachranka,
 - e) przy budowie sieci wodociągowej należy uwzględniać wymogi przeciwpożarowe, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. a),
 - b) dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych dopuszczonych w przepisach odrębnych, takich jak zbiorniki bezodpływowe, z zastrzeżeniem § 11,
 - c) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej - nie mniej niż 180 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działkach budowlanych,
 - d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków „Dębe”;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej bądź zagospodarowanie wód w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny z zastrzeżeniem lit. d) oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej - nie mniej niż 250 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działkach budowlanych,
 - c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych,
 - d) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami - gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi i na zasadach określonych w ustaleniach planu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. d) i zapisów § 18 ust. 4,
 - c) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych poniżej 100 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci gazowej oraz realizację rozwiązań indywidualnych - dopuszcza się stosowanie paliw gazowych takich jak gaz ziemny i gaz ciekły,
 - b) ustala się średnicę przewodów gazowych - nie mniej niż 32 mm,
 - c) przy realizacji sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych oraz modernizacji sieci gazowej należy zachować przepisy odrębne;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu ciekłego, a także energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii poniżej 100 kW z zastrzeżeniem § 18 ust. 4,
 - b) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych dopuszczonych do stosowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na całym obszarze planu, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20.

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

- 1) **KDG-1** – droga publiczna klasy drogi głównej;
- 2) **KDL-1** i **KDL-2** – drogi publiczne klasy drogi lokalnej.

§ 21.

Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr 62, której fragment oznaczono symbolem **KDG-1**.

§ 22.

Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować bezpośrednio, odpowiednio z dróg oznaczonych symbolami: **KDL-1**, **KDL-2** lub pośrednio za pośrednictwem dróg wewnętrznych oraz na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu i w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

§ 23.

1. Miejsca do parkowania muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.
2. Ustala się liczbę miejsc do parkowania wyliczoną według następujących wskaźników:
 - 1) nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynów, składów - dla funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
 - 2) nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej - dla funkcji usługowej - usług handlu detalicznego i usług gastronomii, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
 - 3) nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług niewymienionych w pkt 2), przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
 - 4) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 stanowiska do tankowania dla stacji paliw,
 - 5) nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko obsługi dla obiektów obsługi komunikacji samochodowej takich jak stacje diagnostyczne, warsztaty samochodowe;
 - 6) dla niewymienionych w pkt 1-5 funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 3 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
3. Miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.

Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu, realizowanych na terenach funkcjonalnych, dla których ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się realizację dróg bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 25.

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie: terenów zieleni, terenów rolnych, parkingów urządzonych w poziomie terenu z zastrzeżeniem § 11.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 9.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 26.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, usługowa, składy, magazyny – niezwiązane z gospodarowaniem odpadami;
 - 2) dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, zatok postojowych, parkingów, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - c) geometria dachów - dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu głównych połaci głównych od 20° do 45°, przy czym dopuszcza się również dachy krzywiznowe;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 2,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 70%,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m²,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 23;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 17;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 22 i § 24 - z dróg **KDL-1** i **KDL-2**;
2. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-1** mają w szczególności zastosowanie ustalenia: § 8, § 9, § 10, § 11 i § 16.

§ 27.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-2** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, usługowa, składy, magazyny – niezwiązane z gospodarowaniem odpadami;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia gospodarowania odpadami, związane ze zbieraniem odpadów, przy czym:
 - a) dopuszcza się zbieranie z zastrzeżeniem lit. c, wyłącznie niżej wymienionych odpadów:
 - odpady z tworzyw sztucznych, papieru, makulatury, metali, szkła - niezawierające substancji niebezpiecznych,
 - odpady z drewna, oznaczone kodami: 15 01 03, 17 02 01,
 - inne odpady opakowaniowe niezawierające substancji niebezpiecznych, z zastrzeżeniem ustaleń § 14 ust. 3,
 - b) dopuszcza się lokalizację punktów zbierania i przeładunku złomu,
 - c) ustalenia wymienione w lit. a) nie dotyczą zezwoleń uzyskanych przed wejściem w życie planu;
 - 3) dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, zatok postojowych, parkingów, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,

- b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - c) geometria dachów - dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu głównych połaci głównych od 20° do 45°, przy czym dopuszcza się również dachy krzywiznowe;
 - 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 2,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 70%,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m²,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 23;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 17;
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 22 i § 24 oraz z drogi oznaczonej **KDL-1**;
2. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-2** mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 9, § 10 i § 16.

§ 28.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-3** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, usługowa, składy, magazyny – niezwiązane z gospodarowaniem odpadami;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia gospodarowania odpadami, związane ze zbieraniem odpadów, przy czym:
 - a) dopuszcza się zbieranie z zastrzeżeniem lit. c, wyłącznie niżej wymienionych odpadów:
 - odpady z tworzyw sztucznych, papieru, makulatury, metali, szkła - niezawierające substancji niebezpiecznych,
 - odpady z drewna, oznaczone kodami: 15 01 03, 17 02 01,
 - inne odpady opakowaniowe niezawierające substancji niebezpiecznych, z zastrzeżeniem ustaleń § 14 ust. 3,
 - b) dopuszcza się lokalizację punktów zbierania i przeładunku złomu,
 - c) ustalenia wymienione w lit. a) nie dotyczą zezwoleń uzyskanych przed wejściem w życie planu;
 - 3) dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, zatok postojowych, parkingów, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - c) geometria dachów - dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu głównych połaci głównych od 20° do 45°, przy czym dopuszcza się również dachy krzywiznowe;
 - 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 2,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 70%,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m²,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 23;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 17;
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 22 i § 24;
2. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-3** mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 10, § 11 i § 16.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-4** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, usługowa, składy, magazyny – niezwiązane z gospodarowaniem odpadami;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia gospodarowania odpadami, związane ze zbieraniem odpadów, przy czym:
 - a) dopuszcza się zbieranie z zastrzeżeniem lit. c, wyłącznie niżej wymienionych odpadów:
 - odpady z tworzyw sztucznych, papieru, makulatury, metali, szkła - niezawierające substancji niebezpiecznych,
 - odpady z drewna, oznaczone kodami: 15 01 03, 17 02 01,
 - inne odpady opakowaniowe niezawierające substancji niebezpiecznych, z zastrzeżeniem ustaleń § 14 ust. 3,
 - b) dopuszcza się lokalizację punktów zbierania i przeladunku złomu,
 - c) ustalenia wymienione w lit. a) nie dotyczą zezwoleń uzyskanych przed wejściem w życie planu;
 - 3) dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, zatok postojowych, parkingów, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - c) geometria dachów - dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu głównych połaci głównych od 20° do 45°, przy czym dopuszcza się również dachy krzywiznowe;
 - 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 2,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 70%,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m²,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 23;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 17;
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 22 i § 24 oraz z drogi oznaczonej symbolem **KDL-1**.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-4** mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 9, § 10 i § 16.

§ 29.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-5** ustala się:
 - 8) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, usługowa, składy, magazyny – niezwiązane z gospodarowaniem odpadami,
 - 9) dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, zatok postojowych, parkingów, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych;
 - 10) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - f) geometria dachów - dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu głównych połaci głównych od 20° do 45°, przy czym dopuszcza się również dachy krzywiznowe;
 - 11) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 2,5,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 70%,
 - k) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m²,
 - m) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 23;
 - 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 17;
 - 13) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 22 i § 24 oraz z drogi oznaczonej symbolem **KDL-1**.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-5** mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 9, § 10 i § 16.

§ 30.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **OP-1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren rekultywowanego składowiska odpadów, zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i urządzeń gospodarowania odpadami nie związanych z prowadzoną rekultywacją składowiska;
 - 2) dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, zatok postojowych, parkingów, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - c) geometria dachów - dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu głównych połaci głównych od 20° do 45°, przy czym dopuszcza się również dachy krzywiznowe;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 1,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 25%
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 23;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 17;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 22 i § 24 - z drogi oznaczonej symbolem **KDL-1**.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **OP-1** mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 9, § 10, § 12 i § 16.

§ 31.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **UP/KS-1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, usługowa, a w szczególności usługi hotelarskie, usługi gastronomii, stacja paliw, składy, magazyny – nie związane z gospodarowaniem odpadami;
 - 2) dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, zatok postojowych, parkingów, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - c) geometria dachów - dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu głównych połaci głównych od 20° do 45°, przy czym dopuszcza się również dachy krzywiznowe;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 1,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 23;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 17;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 22 i § 24 - z drogi oznaczonej symbolem **KDL-1**.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **UP/KS-1** mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 10, § 16.

§ 32.

Na terenie oznaczonym symbolem: **KDG-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5,5 do 16,0 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, zwłaszcza: infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą, zieleni urządzonej, zatok postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 33.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDL-1, KDL-2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **KDL-1** - od 7,0 dla części drogi położonej w granicach planu do 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) **KDL-2** – od 6,5 m dla części drogi położonej w granicach planu do 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, zwłaszcza: infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą, zieleni urządzonej, zatok postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 34.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10% na terenach oznaczonych symbolami: **UP-1, UP-2, UP-3, UP-4, UP-5**;
- 2) 1% na pozostałych terenach.

§ 35.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§ 36.

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

§ 37.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Serock.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Serocku