

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Serock - obszar A4

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz w związku z uchwałą Nr 63/VII/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Serock - obszar A4, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Serock, przyjętego uchwałą 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r. zmienionego: Uchwałą Nr 181/XIX/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 lutego 2012 r., Uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r., oraz Uchwałą Nr 467/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r., Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Serock - obszar A4, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy – ul. Nasielska,
- 2) od wschodu – ul. Pułtuska,
- 3) od południa – ul. Zakroczymska,
- 4) od zachodu - ul. Zaokopowa.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w §2 ust. 1, przedstawiono na rysunku planu, w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6° względem płaszczyzny poziomej;
- 2) **budynku dobudowanym** - należy przez to rozumieć budynek posiadający wspólną ścianę z istniejącym budynkiem o funkcji podstawowej;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszonych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - przy czym dopuszcza się aby elementy te przekraczały linię zabudowy o nie więcej niż 1,3 m;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż, której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku; z dopuszczeniem lokalizowania schodów, pochylni, gzymsów, balkonów, wykuszy, tarasów itp., wysuniętych przed zewnętrzną ścianę budynku nie więcej niż 1,3 m;
- 5) **obsłudze komunikacyjnej** - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 6) **obiekty budowlane wymagające interwencji** - należy przez to rozumieć budynki dysharmonizujące przestrzeń, wobec których niezbędne podjęcie jest działań polegających na rozbiorce, remoncie, przebudowie lub rozbudowie bądź zmianie sposobu użytkowania wskazane na rysunku planu;
- 7) **park kieszonkowy** - publicznie dostępny niewielkich rozmiarów teren zieleni urządzonej, wyposażony w elementy małej architektury, o powierzchni do 2000 m²;
- 8) **podniesieniu standardów jakości użytkowania** – należy przez to rozumieć działania budowlane przy budynkach istniejących, takie jak rozbudowa lub budowa: ciągów komunikacji pionowej, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do zagospodarowania o charakterze niekubatorowym powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć, wyrażony procentowo, stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, do powierzchni działki budowlanej;
- 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy,
 - f) minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 9) granice obszarów wymagających przekształceń;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
3. W planie nie określa się:
- 1) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) 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 i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia przedstawione graficznie na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany linii zabudowy;
- 6) granica obszaru przestrzeni publicznych;
- 7) granica obszaru wymagającego przekształceń;
- 8) granica strefy ochrony urbanistycznej historycznej struktury przestrzennej miasta Serocka;
- 9) obiekty budowlane wymagające interwencji;
- 10) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. W planie wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MW/U** do **3MW/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku symbolem **1U**;
- 4) teren zabudowy usługowej - z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UA**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**.

2. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

Rozdział 3.

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 7. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy i pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej dopuszcza się realizację: obiektów małej architektury, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i nadbudowy; a także rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4;
- 4) dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów,
- 5) zakaz lokalizacji na obszarze objętym planem usług motoryzacyjnych (w tym w szczególności stacji paliw, stacji gazu płynnego, stacji i obiektów obsługi motoryzacyjnej, myjni samochodowych), usług pogrzebowych, piekarni, schronisk dla zwierząt, jak również obiektów i przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem odpadami, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odpadów;
- 6) następującą kolorystykę budynków:
 - a) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości,
 - b) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany,
 - c) zakaz stosowania w elewacjach budynków koloru ocynku, i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, określonymi w rozdziale 4 ,
- 8) dopuszczenie sytuowania budynków na istniejących w dniu wejścia w życie planu działkach budowlanych, o powierzchni mniejszej niż ustalona w planie minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej.

§8.1. Ustala się obszar wymagający przekształceń, wyznaczony na rysunku planu.

2. Na terenie obszaru, o którym mowa w ust. 1, w celu poprawy jakości przestrzeni publicznej, ustala się:

- 1) uporządkowanie wnętrza urbanistycznych kwartału poprzez:
 - a) dokonanie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu lub zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych wymagających interwencji, oznaczonych graficznie na rysunku planu, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
 - b) likwidację lub wymianę zabudowy gospodarczo-garażowej wykonanej z substandardowych materiałów;
- 2) wprowadzenie zieleni urządzonej do wnętrza kwartału;
- 3) utworzenie nowych miejsc parkingowych i ciągów pieszych.

Rozdział 4.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) nakaz kształtowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz ulice przed wpływem wód opadowych i roztopowych;
- 4) 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;
- 5) nakaz stosowania do ogrzewania budynków urządzeń zasilanych paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza ogrzewanie pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne z energii promieniowania słonecznego, o mocy nie przekraczającej 100 kW;

Rozdział 5.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w przepisach szczegółowych;
- 2) dla istniejącej zabudowy, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, która:
 - a) przekracza maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy - dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy, natomiast pozostałe roboty budowlane mogą być realizowane tylko, gdy wynikają z konieczności doprowadzenia do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesienia standardów jakości użytkowania;
 - b) jest równa lub przekracza maksymalną wysokość zabudowy - dopuszczenie zwiększenia wysokości o maksimum 0,5 m - wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu.

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§11.1. Na obszarze objętym planem, w terenie 1U, zlokalizowane są następujące obiekty o wartości historyczno-kulturowej, wpisane do rejestru zabytków, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami:

- 1) oficyna dawnego zajazdu pocztowego (obecnie budynek mieszkalny) przy ul. Pułtuskiej 13, wpisany do rejestru 22.05.2000 r., pod numerem 957;
- 2) dawny zajazd (obecnie budynek mieszkalny) przy ul. Pułtuskiej 15, wpisany do rejestru 12.04.1962 r., pod numerem 1102/676;
- 3) oficyna dawnego zajazdu (obecnie budynek mieszkalny) przy ul. Pułtuskiej 17 wpisany do rejestru 22.05.2000 r., pod numerem 957.

§12.1. Ustala się granicę strefy ochrony urbanistycznej historycznej struktury przestrzennej miasta Serocka.

2. Dla terenów i obiektów objętych strefą, o której mowa w ust. 1, ustala się ochronę poprzez:

- 1) zachowanie elementów układu przestrzennego, w tym rozplanowania ulic i pierzei zabudowy;
- 2) dla nowych budynków nawiązanie do historycznego wyglądu architektonicznego najbliższych budynków, które powstały nie później niż do końca XIX wieku, przez co rozumie się zastosowanie charakterystycznych: wysokości, układu kalenicy, geometrii dachu, pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) zakaz stosowania w budynkach:
 - a) płytek glazury i terakoty na elewacjach,
 - b) dachów płaskich,
 - c) dachów mansardowych,
 - d) materiałów bitumicznych w pokryciu dachowym;
- 4) wysokość budynków i kształty dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dla obszaru przestrzeni publicznych, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zastosowanie, w obrębie działki budowlanej, jednolitych pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów oraz wymiarów poszczególnych elementów małej architektury, takich jak latarnie, ławki, śmietniki i inne;
- 2) wprowadzenie zieleni urządzonej w formie klombów, gazonów, parków kieszonkowych.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 14. Ustala się następujące granice i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - w przypadku lokalizacji w granicach planu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu prawa lotniczego.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§15.1 Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2. Dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się utrzymanie, modernizację, rozbudowę oraz przebudowę 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.

§ 17. Dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia i niskiego napięcia. zarówno napowietrznych jak i kablowych strefy ochronne i sposób zagospodarowania ustala się z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów ogólnych i szczegółowych oraz norm i zasad branżowych.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenów w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą lub projektowaną jej rozbudowę o średnicy nie mniejszej niż Φ 80 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie potrzeb zapatrzenia w wodę, ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi zgodnie z prawa wodnego i ochrony przeciw pożarowej;
- 3) obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków w miejscowości Dębę, poprzez gminną sieć kanalizacyjną w oparciu o sieć istniejącą lub projektowaną jej rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż \emptyset 150 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej;
- 2) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, nakazuje się podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.

§ 20. W zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) dopuszczenie zagospodarowania wód w granicach działki budowlanej, w szczególności poprzez stosowanie: zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych, a także innych form wprowadzenia do ziemi, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów budynków mieszkalnych i usługowych poprzez retencjonowanie i odprowadzanie wód do ziemi na terenie własnej działki budowlanej;
- 4) średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejsza niż \emptyset 250, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce budowlanej;
- 5) nakaz zainstalowania separatorów na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów, miejsc manewrowych oraz parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z układu istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia i niskiego napięcia, w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe; dopuszcza się pozyskiwanie energii na własne potrzeby z energii promieniowania słonecznego, o mocy nie przekraczającej 100 kW

- 2) rozbudowę i przebudowę sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej, prowadzoną na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
- 3) dopuszczenie lokalizowania stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i rozbudowywanej sieci niskiego i średniego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$; przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy, a także instalacji gazowych sytuowanych na działce budowlanej;
- 2) do czasu budowy sieci gazowej, dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej ze źródeł indywidualnych.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z energii promieniowania słonecznego, o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 24. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej dopuszczenie utrzymania, przebudowy, rozbudowy i budowy sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu telekomunikacji.

§ 25. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 26.1 Układ drogowy, zapewniający powiązanie terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę z obszarem miasta oraz z drogami układu ponadlokalnego, stanowią istniejące drogi zlokalizowane poza granicami planu: ul. Pułtуска, ul. Zakroczymska, ul. Zaokopowa i ul. Nasielska.

2. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem zapewniona jest za pośrednictwem dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu oraz poprzez drogę 1KDW.

§ 27. Nie wyznacza się zasad budowy i rozbudowy dróg publicznych, ponieważ na obszarze planu nie występują drogi publiczne.

§ 28. W zakresie, **budowy i rozbudowy dróg wewnętrznych:**

- 1) wyznacza się w planie teren projektowanej drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**;
- 2) ustala się dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, ustala się minimalną szerokość 8 m;

§ 29. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji** oraz wskaźniki dotyczące miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w następującej liczbie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - w terenie 1MW/U i 3MW/U: minimum 1,2 miejsca postojowego na lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek mieszkalny wielorodzinny,

- w terenie 2MW/U: minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek mieszkalny wielorodzinny,
- c) dla usług handlu i gastronomii - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- d) dla pozostałych usług - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu usługowego jest większa niż 100 m², jednak łącznie nie mniej niż 2 miejsca,
- e) w strefach ruchu lub na wydzielonych parkingach ogólnodostępnych nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnymi o drogach publicznych,
- f) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

DZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 30. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m² gruntu, obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojazdów do budynków i działek budowlanych, 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.

§ 31. 1. Dla terenu 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże i budynki gospodarcze, wiaty.
- 2.** W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują zasady określone w Rozdziale 3, a ponadto ustala się:
- 1) lokalizację budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych jako wolnostojących lub w układzie bliźniaczym lub układzie szeregowym;
 - 2) lokalizację budynków usługowych jako wolno stojących lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 3) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych jako wolno stojących, dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 250 m² dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
- 3.** W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w Rozdziale 4, a ponadto ustala się:
- 1) klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się nie ustalanie klasyfikacji akustycznej w przypadku wydzielenia działki budowlanej z przeznaczeniem tylko pod zabudowę usługową.
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 25%:

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zasady określone w Rozdziale 5, a ponadto ustala się:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych oraz o funkcji łączonej:
 - a) w zakresie wysokości budynków ustala się wysokość do **11 m** i maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych, z czego dla budynków mieszkalnych 3 kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe;
 - b) dopuszcza się realizację poziomu posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziomem terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku,
 - c) dla budynków położonych w strefie ochrony urbanistycznej historycznej struktury przestrzennej miasta Serocka ustala się dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - d) dla pozostałych budynków ustala się dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) ustala się wysokość – do **6 m** i maksymalnie **1 kondygnacji nadziemnej**,
 - b) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) ustala się dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż:
 - 40% dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej i 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - 70% dla zabudowy usługowej,
 - 50% dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej;
 - b) minimalną intensywność zabudowy - 0,05;
 - c) maksymalną intensywność zabudowy:
 - 1,0 - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej i 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - 1,8 - dla zabudowy usługowej,
 - 1,2 - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zasady określone w Rozdziale 6, §12.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zasady określone w Rozdziale 8.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów – obowiązują zasady określone w Rozdziale 9, a ponadto:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 250 m² dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
 - d) 200 m² dla zabudowy usługowej, (tak było w starym mpzp);
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 18 m dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
 - b) 12 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej

- i mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 8 m dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
 - d) 10 m dla zabudowy usługowej;
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie, pod kątem 90° z tolerancją 20°.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują zasady określone w Rozdziale 11, a ponadto:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pośrednictwem dróg publicznych ul. Zakroczymskiej i ul. Zaokopowej, zlokalizowanych poza obszarem planu oraz z dróg wewnętrznych.
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §29.

§ 32. 1. Dla terenów od 1MW/U do 3MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże podziemne i wielopoziomowe, place zabaw, zieleni urządzona, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania a także obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z możliwością ich przebudowy i rozbudowy na zasadach określonych w planie;
- 4) zakazuje się budowy nowych budynków gospodarczych i garażowych, za wyjątkiem garaży wielopoziomowych.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zasady określone w Rozdziale 3, a ponadto ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Pułtuskiej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych jako wolno stojących lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) lokalizację garaży wielopoziomowych jako wolno stojących, lub wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m².

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują zasady określone w Rozdziale 4, a ponadto ustala się:

- 1) klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się nie ustalanie klasyfikacji akustycznej w przypadku wydzielenia działki budowlanej z przeznaczeniem tylko pod zabudowę usługową;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 25% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zasady określone w Rozdziale 5, a ponadto ustala się:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych oraz o funkcji łączonej:
 - a) W zakresie wysokości budynków w terenie **1MW/U** ustala się wysokość do **15 m** i maksymalnie **4 kondygnacji nadziemnych**,
 - b) w zakresie wysokości budynków w terenie **2MW/U** ustala się wysokość budynków do **11 m** i maksymalnie **3 kondygnacji nadziemnych**
 - c) w zakresie wysokości budynków w terenie **3MW/U** ustala się wysokość budynków do **11 m** i maksymalnie **3 kondygnacji nadziemnych**,
 - d) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych oraz o funkcji łączonej dopuszcza się realizację garaży podziemnych,
 - e) dla budynków położonych w strefie ochrony urbanistycznej historycznych elementów

- rozplanowania miasta, ustala się dachy spadziste o nachyleniu połąci głównych od 20° do 45°;
- f) dla pozostałych budynków ustala się dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połąci głównych od 20° do 45°;
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków garaży wielopiętrowych:
- wysokość – do **10 m** i maksymalnie **3 kondygnacji nadziemnych**,
 - dopuszczenie realizacji 1 kondygnacji podziemnej,
 - dachy płaskie;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków:
- wysokość – do **11 m** i maksymalnie **3 kondygnacji nadziemnych**, z czego 3 kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe;
 - dopuszczenie realizacji 1 kondygnacji podziemnej,
 - dachy spadziste o nachyleniu połąci głównych od 20° do 45°;
- 4) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych w terenach 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U, do 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 70%,
 - minimalna intensywność zabudowy - 0,05,
 - maksymalną intensywność zabudowy w przypadku realizacji budynków bez kondygnacji podziemnych:
 - dla terenu 1MW/U - 2,8,
 - dla terenu 2MW/U - 2,1,
 - dla terenu 3MW/U - 2,1;
 - maksymalną intensywność zabudowy w przypadku realizacji budynków z kondygnacjami nadziemnymi i podziemnymi:
 - dla terenu 1MW/U - 3,5,
 - dla terenu 2MW/U - 2,8,
 - dla terenu 3MW/U - 2,8.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zasady określone w Rozdziale 6 §12.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują zasady określone w Rozdziale 7.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zasady określone w Rozdziale 8.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków **scalania i podziałów** – obowiązują zasady określone w Rozdziale 9, a ponadto:

- powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 800 m²,
- szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;
- granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie, pod kątem 90° z tolerancją 20°,

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują zasady określone w Rozdziale 11, a ponadto:

- ustala się obsługę komunikacyjną:
 - dla terenu 1MW/U za pośrednictwem dróg publicznych ul. Pułtuskiej, ul. Nasielskiej i ul. Zaokopowej zlokalizowanych poza obszarem planu oraz z dróg wewnętrznych,
 - dla terenu 2MW/U z dróg publicznych ul. Pułtuskiej, oraz z dróg wewnętrznych,
 - dla terenu 3MW/U z dróg publicznych ul. Pułtuskiej, ul. Zakroczymskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu oraz z dróg wewnętrznych,
- należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §29.

§ 33. Dla terenu 1U ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują zasady określone w Rozdziale 3, a ponadto ustala się:
 - 1) zachowanie istniejących budynków zabytkowych z dopuszczeniem ich remontu, konserwacji i przebudowy zgodnie z ustaleniami ust. 5.
 - 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 500 m²;
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w Rozdziale 4, a ponadto ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej;
4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** obowiązują zasady określone w Rozdziale 5, a ponadto ustala się:
 - 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków usługowych oraz o funkcji łączonej:
 - a) ustala się wysokość – do 7 m, i maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) ustala się dachy spadziste o nachyleniu połąci głównych od 20° do 45°;
 - 2) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
 - 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy -0,05;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6;
 - 4) dopuszczenie zachowania istniejących wskaźników zagospodarowania działki budowlanej, wynikających ze stanu faktycznego.
5. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują zasady określone w Rozdziale 6, a ponadto dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zlokalizowanych w terenie 1U ustala się: nakaz prowadzenia remontów, konserwacji i przebudowy według zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
6. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** obowiązują zasady określone w Rozdziale 7.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zasady określone w Rozdziale 8.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków **scalania i podziałów** – obowiązują zasady określone w Rozdziale 9, a ponadto:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 500 m²,
 - 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 18 m;
 - 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie, pod kątem 90° z tolerancją 20°,
 - 4) przy czym ograniczenia z pkt 1-3 nie dotyczą podziałów w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.
9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują zasady określone w Rozdziale 11, a ponadto:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej ul. Pułtuskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu oraz z dróg wewnętrznych.
 - 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §29.

§ 34. Dla terenu 1UA ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów obronności i bezpieczeństwa państwa.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują zasady określone w Rozdziale 3, a ponadto ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²;

- 2) lokalizację budynków o funkcji usługowych jako wolnostojących;
- 3) lokalizację budynków gospodarczych i garażowych jako wolno stojących lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują zasady określone w Rozdziale 4, a ponadto ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 25% powierzchni działki budowlanej;

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zasady określone w Rozdziale 5, a ponadto ustala się:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy ustala się:
 - a) wysokość budynków – do 12 m,
 - b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych - 15 m, za wyjątkiem obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość do 30 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
 - c) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 60%,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 0,05;
 - c) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 1,2;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących wskaźników zagospodarowania działki budowlanej, wynikających ze stanu faktycznego.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zasady określone w Rozdziale 6 §12.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zasady określone w Rozdziale 8.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów – obowiązują zasady określone w Rozdziale 9, a ponadto:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 1000 m²,
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie, pod kątem 90° z tolerancją 20°,
- 4) przy czym ograniczenia z pkt 1-3 nie dotyczą podziałów w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują zasady określone w Rozdziale 11, a ponadto:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej ul. Pułtuskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu oraz z dróg wewnętrznych.
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §29.

§ 35. Dla terenu 1KDW ustala się:

- 1) Przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi 1KDW w liniach rozgraniczających - 8 m zakończoną placem do zawracania o wymiarach 12,5 x 12,5 m;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenie drogi miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

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

- 1) terenów oznaczonych symbolem MN/U, MW/U, U i UA w wysokości 10%;
- 2) terenu oznaczonego symbolem KDW w wysokości 1%.

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

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

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Serocku ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebą przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Serock - obszar A4, było min. skorygowanie przebiegu obowiązującej linii zabudowy ustalonej na rysunku planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A, przyjętego uchwałą nr 109/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2015 r. Opracowanie nowego planu na przedmiotowym obszarze ma na celu wykształcenie zwartego układu zabudowy poprzez zrewidowanie dotychczasowych ustaleń planistycznych. Przewiduje się, że wprowadzona zmiana poprawi możliwości inwestycyjne działek, jak również przyczyni się do poprawy ładu przestrzennego.

Burmistrz Gminy zdecydował o konieczności opracowania planu miejscowego na wniosek mieszkańca tego terenu, który wpłynął do gminy przed przystąpieniem do planu. Rada Miejska w Serocku, na wniosek Burmistrza. W dniu 27 marca 2019 r. podjęła uchwałę nr 63/VII/19 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Serock - obszar A4.

Plan jest zgodny z przesądzeniami aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Serock. W granicach planu studium wyznacza strefy miejskie, o znacznej intensywności zabudowy, studium przewiduje wiodące funkcje terenów:

- A- Strefa centrum - administracyjno - handlowo - usługowa,
- B - strefa mieszkaniowo-usługowa.

Rysunek studium na obszarze objętym planem wyznacza strefę ochrony miasta polokacyjnego, w tekście studium brak jest odniesień i ustaleń dla tej strefy. W tekście studium zamieszczono natomiast ustalenia dla strefy ochrony historycznej struktury przestrzennej, dla której w studium wskazano m.in. utrzymanie elementów historycznego rozplanowania, ciągów komunikacyjnych, kompozycji urbanistycznej, dostosowanie parametrów przestrzennych nowej zabudowy oraz technologii i kolorystyki, do zachowanych obiektów o wartościach kulturowych. Zapisy te zostały dostosowane do terenu objętego niniejszym planem.

Studium wskazuje też obszar wymagający przekształceń i rewitalizacji, plan dla tego terenu ustala uporządkowanie wnętrza urbanistycznych kwartału poprzez likwidację/wymianę zabudowy gospodarczo-garażowej wykonanej z substandardowych materiałów oraz utworzenie nowych miejsc parkingowych.

O fakcie przystąpienia do opracowania planu miejscowego społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku. Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legionowie. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych ani organizacji.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Serocka rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko

oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, podczas jej posiedzenia w dniu r. wyraziła swą opinię, w tym okresie projekty obydwu dokumentów zostaną przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Projekt planu wraz z prognozą środowiskową został wyłożony do publicznego wglądu w dniach odroku do roku, w dniu 2020 roku przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko na życzenie był udostępniany drogą elektroniczną. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail), do projektu planu do dnia r. a do prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 2020 r.

W toku procedury wyłożenia do publicznego wglądu, do projektu planu miejscowego oraz do prognozy oddziaływania na środowiskowpłynęły uwagi.

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

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

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zlokalizowanych w terenie 1U.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej w obszarze gdzie jest już częściowo zapewniona obsługa terenów z istniejących dróg publicznych, oraz w obszarze częściowo już wyposażonym w sieć wodociągową i w sieć kanalizacji sanitarnej;

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

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

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu przewiduje się obszary przestrzeni publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

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

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta Tuszyna;

b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną;

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej;

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu wyznaczono tereny zamieszkania w rejonie istniejącej sieci wodociągowej.

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

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

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie wyposażonym w system dróg publicznych, projekt planu zakłada min. wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego oraz projektuje jego dalszą rozbudowę, poprzez wyznaczenie terenu drogi wewnętrznej;

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej, na terenie gminy Serock kursuje lokalna komunikacja autobusowa, posiadająca trasy po obszarze miasta i gminy Serock oraz trasy na linii Serock-Legionowo oraz autobusy PKS, najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest w odległości 100 m od terenu opracowania MPZP, przy ul. Pułtuskiej.

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu tereny drogowe ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiego wybudowania dróg, by w ich pasach mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

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

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

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy. Stan istniejący infrastruktury technicznej i ustalenia szczegółowe planu miejscowego w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną umożliwiają rozpoczęcie inwestowania na terenie objętym opracowaniem bez nakładów ze strony Gminy.

Sporządzany plan miejscowy jest zmianą planu przyjętego uchwałą nr 109/XI/2015. Cały teren, dla którego jest sporządzany przedmiotowy plan miejscowy, był już przeznaczony pod zabudowę, projekt planu jedynie aktualizuje zasady kształtowania ładu przestrzennego, poprzez modyfikację szczegółowych ustaleń projektowych oraz wskaźników zagospodarowania terenu, mające na celu poprawy ładu przestrzennego na obszarze objętym planem.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Serocku podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.