

Uchwała Nr 104/XI/2015
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
z dnia 31 sierpnia 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja D,
powiat legionowski, woj. mazowieckie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 25 czerwca 2010r. (Dz. U. z 2010r. Nr 130, poz. 871), w wykonaniu Uchwały Nr 456/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja D, powiat legionowski, woj. mazowieckie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku, Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja D, obejmujący obręby: Szadki, Wola Kiełpińska, Wola Smolana zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na rysunku planu.

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

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
- 2) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinkę łuku;
- 3) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą planu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie

- wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp.;
- 5) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 20 % w poszczególnych segmentach ogrodzenia;
 - 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej bądź powierzchni użytkowej, budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej bądź powierzchni użytkowej, budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 10) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 11) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
 - 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 13) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy (rozumianej jako powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym) w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/ZR;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 5) tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 6) tereny zabudowy usług kultury religijnej, oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 8) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 9) tereny dróg publicznych klasy G, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 10) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 11) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 5) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 6) granicy obszaru pośredniego oddziaływania cmentarza;
- 7) granicy obszaru bezpośredniego oddziaływania cmentarza;
- 8) strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 9) strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 10) wymiarowania;
- 11) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

- 1) granice administracyjne;
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem;
- 3) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 4) pomniki przyrody;
- 5) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych z numerem GZWP.

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

Rozdział 2

Kształtowanie i ochrona ład przestrzennego

§ 9. W zakresie kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) dla wolno stojących urządzeń reklamowych:
 - a) zakaz budowy na terenach ZL, KDG, KDL, KDD,
 - b) na terenach nie wymienionych w lit. a zakaz budowy w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDG i 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDL ,
 - c) wymiar liczony jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m,
 - d) sytuowanych na terenach MN, MN/U, R i U/P w pasie o szerokości od 10,0 m do 25,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDG oraz w pasie o szerokości od 5,0 m do 25,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDL maksymalną wielkość 3,0 m x 4,5 m i wysokość do 6,0 m,
 - e) sytuowanych na terenach niewymienionych w lit. d maksymalną wielkość 2,0 m x 3,0 m i wysokość do 4,0 m;
- 2) następujące zasady budowy ogrodzeń:
 - a) wysokość ogrodzeń od strony dróg na 1,8 m za wyjątkiem terenów U/P i ogrodzeń boisk sportowych;

- b) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych,
 - c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,
 - d) dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu poziom podmurówki ogrodzeń na równi z poziomem terenu a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu ustala się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację drobnych zwierząt,
 - e) sytuowanie w odległości minimum 0,5 m od gazociągu sieciowego;
- 3) zakaz sytuowania schronisk i hoteli dla zwierząt oraz spalarni zwłok zwierzęcych,
- 4) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, złomowisk, za wyjątkiem terenów U/P.

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

§ 11. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 8, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu.

Rozdział 3

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych oraz dróg;
- 2) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 przez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami, za wyjątkiem terenów U/P.

§ 13. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach oznaczonych na rysunku planu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące drzewa uznane za pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu:

- 1) dąb szypułkowy zlokalizowany w Woli Kiełpińskiej na dz. nr ew. 1/1, wpisany pod numerem 674 orzeczeniem Nr 520 Prezydenta Warszawy z 1978 r.;
 - 2) 7 dębów szypułkowych zlokalizowanych w Woli Kiełpińskiej na dz. nr ew. 30/1, wpisanych pod numerem 675 orzeczeniem Nr 521 Prezydenta Warszawy z 1978 r.
2. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

§ 15. 1. Ustala się obszar pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko o szerokości 500 m liczonej od granicy cmentarza znajdującego się poza planem, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się obszar bezpośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko o szerokości 50 m liczonej od granicy cmentarza znajdującego się poza planem, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

3. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

4. W obszarze, o którym mowa w ust. 2 ustala się zakaz budowy budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów służących do produkcji lub przechowywania artykułów żywności oraz budowy studni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) MN, MN/ZR, R wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U, UK wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) UO wskazuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) ZL wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 17. 1. Ustala się utrzymanie kapliczek, krzyży przydrożnych stanowiących elementy krajobrazu kulturowego wsi.

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

Rozdział 4

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 18. Na terenie objętym planem znajduje się obiekt o wartości historyczno-kulturowej – kościół pw. św. Antoniego Padewskiego – wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1116/1083 z dnia 3.12.1974 r., dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

§ 19. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne o numerze ewidencyjnym AZP 50-66/37) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

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

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów MN, MN/U, UO, UK - 800 m²,
 - b) dla terenu MN/ZR - 900 m²,
 - c) dla terenów U/P - 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
 - 18,0 m dla zabudowy wolno stojącej,
 - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U:
 - 18,0 m dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz dla zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej oraz dla zabudowy usługowej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/ZR, UO, UK, U/P na 18,0 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

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

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

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

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

§ 23. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej do 250 mm,
- c) zaopatrzenie z ujęcia Jachranka, Stanisławowo;
- d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej od 160 mm,
- c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków „Dębe”;

- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) średnicę sieci kanalizacji deszczowej od 300 mm;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
 - b) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych działkach o minimalnej powierzchni 20 m², z dostępem do drogi publicznej;
 - c) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii istniejących ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
 - b) zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
 - c) dopuszczenie stosowania alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej, powietrzne lub gruntowe pompy ciepła z zastrzeżeniem, że stosowanie alternatywnych źródeł ciepła nie może wiązać się z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) KDG – drogi publiczne klasy G;
- 2) KDL – drogi publiczne klasy L;
- 3) KDD – drogi publiczne klasy D.

2. Ustala się realizację obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr 62 oznaczoną symbolem KDG1 i drogę powiatową nr 1803 oznaczoną symbolem KDL2.

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

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i budynek rekreacji indywidualnej,

- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca,
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem UO, UK minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków.

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

- 1) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy - minimum 4,0 m,
- 3) zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m, o ile nie są połączone z inną drogą,
- 4) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m na 5 m;
- 5) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża i nie mniejszą niż określona w pkt 1).

Rozdział 8

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 28. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących do 40 m² powierzchni 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 przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

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

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

3. Ustala się dopuszczenie budowy nowych budynków w istniejącej zabudowie zagrodowej z zachowaniem istniejącej funkcji, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, na których znajduje się zabudowa, z dopuszczeniem wysokości budynków gospodarczych i inwentarskich do 9,0 m.

§ 30. 1. Dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) zabudowę w formie budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych oraz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolnostojące lub bliźniacze,

- b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych o dachach płaskich bądź spadzistych o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°,
 - c) dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne w budynkach o dachach spadzistych o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenów MN6, MN10, MN11, MN12, MN13 mają w szczególności zastosowanie przepisy § 8 uchwały.
3. Dla terenów od MN1 do MN11, MN13 mają w szczególności zastosowanie przepisy § 13 uchwały.
4. Dla terenów MN5, MN7, MN9, MN11, MN14 mają w szczególności zastosowanie przepisy § 22 uchwały.
5. Dla terenów MN4, MN6, MN8, MN9, MN11, MN12, MN13 w zakresie odległości zabudowy od granicy lasu, w szczególności mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki.

§ 31. 1. Dla terenu MN/ZR1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolnostojące,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
 - e) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,

- c) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 900 m²,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu MN/ZR1 mają w szczególności zastosowanie przepisy § 13 uchwały.

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

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych o dachach płaskich bądź spadzistych o nachyleniu połąci głównych od 20° do 45°;
 - c) dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne w budynkach o dachach spadzistych o nachyleniu połąci głównych od 20° do 45°;
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy garażowej do 6,0 m,
 - c) wysokość zabudowy gospodarczej do 9,0 m,
 - d) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połąci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów MN/U2, MN/U3, MN/U8, MN/U9 w szczególności mają zastosowanie przepisy § 8 uchwały.

3. Dla terenów od MN/U1 do MN/U7 mają w szczególności zastosowanie przepisy § 13 uchwały.

4. Dla terenów MN/U10, MN/U11 w szczególności mają zastosowanie przepisy § 15 uchwały.

5. Dla terenów MN/U1, MN/U3, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11 w szczególności mają zastosowanie przepisy § 22 uchwały.

6. Dla terenów MN/U2, MN/U7 MN/U8, MN/U11 w zakresie odległości zabudowy od granicy lasu, w szczególności mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki.

§ 33. 1. Dla terenu U/P1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 16,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połąci głównych od 20° do 45° bądź krzywiznowe;

- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,7,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000 m²
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w szczególności mają zastosowanie przepisy § 8 uchwały.
 2. W zakresie odległości zabudowy od granicy lasu, w szczególności mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki.

§ 34. Dla terenu UO1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług oświaty;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,35,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 5000 m²;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Dla terenu UK1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług kultu religijnego;
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynku kościoła:
 - a) zachowanie obecnej liczby kondygnacji budynku,
 - b) zachowanie obecnej geometrii dachu budynku i nachylenia połaci dachowych;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków towarzyszących:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 10,0 m,
 - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45° bądź krzywiznowe;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2000 m²;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenu UK1 w szczególności mają zastosowanie przepisy § 14 i § 18 uchwały.

§ 36. 1. Dla terenów R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zakaz sytuowania budynków za wyjątkiem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
- 3) sytuowanie maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych w obrębie jednego gospodarstwa rolnego, o którym mowa w pkt 2;
- 4) dla zabudowy zagrodowej, o której mowa w pkt. 2 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla terenów od R1 do R4 mają w szczególności zastosowanie przepisy § 13 uchwały.
3. Dla terenu R7 mają w szczególności zastosowanie przepisy § 15 uchwały.
4. Dla terenu R8 mają w szczególności zastosowanie przepisy § 15 ust. 1, 3 uchwały.
5. Dla terenu R2 mają w szczególności zastosowanie przepisy § 19 uchwały.
6. Dla terenów R2, R3, R5, R6, R7 mają w szczególności zastosowanie przepisy § 22 uchwały.

§ 37. Dla terenów ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13, ZL14, ZL15, ZL16, ZL17, ZL18, ZL19, ZL20, ZL21, ZL22, ZL23 ustala się:

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

§ 38. Dla terenów Z1, Z2, Z3, Z4, Z5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zadrzewień i zakrzewień;
- 2) zakaz sytuowania budynków.

§ 39. Dla terenu KDG1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy G;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających na 30 m;
- 3) obsługę komunikacyjną sąsiednich terenów poprzez zjazdy z drogi KDG1 do czasu jej modernizacji, a następnie poprzez zjazdy z drogi serwisowej.

§ 40. Dla terenów KDL1, KDL2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDL1 na 12,0 m,
 - b) dla terenu KDL2 w istniejących granicach zmienna od 13 m do 16 m.

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

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDD1 w istniejących granicach zmienna od 7,0 m do 12,0 m,
 - b) dla terenu KDD2 w istniejących granicach zmienna od 7,0 m do 14,0 m,
 - c) dla terenu KDD4 zmienna od 8,0 m do 10,0 m,
 - d) dla terenu KDD3, KDD5, KDD7, KDD9 na 10,0 m,
 - e) dla terenu KDD6 zmienna od 7,0 m do 10,0 m,
 - f) dla terenu KDD8 na 12,0 m,
 - g) dla terenu KDD10 na 3,0 m w granicach objętych planem,

h) dla terenu KDD11 na 15,0 m.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

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

- 1) terenów oznaczonych symbolem MN, MN/ZR, MN/U, U/P w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem UO, UK, R, ZL, Z, KDG, KDL, KDD w wysokości 1 %.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski

Uzasadnienie
do uchwały nr 104/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 31 sierpnia 2015 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Serock sekcja D

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja D, była uchwała Nr 456/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja D, powiat legionowski, woj. mazowieckie.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock przyjęty uchwałą nr 559/LVII/2001 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30.07.2001r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock pow. legionowski, woj. mazowieckie (Dz. U. Woj. Maz. Nr 196 poz. 3359 z dnia 19.09.2002r.) Obszar objęty planem obejmuje obręby ewidencyjne: Szadki, Wola Kiełpińska, Wola Smolana, o łącznej powierzchni 522 ha. Rysunek planu sporządzony został w skali 1:2000.

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

Zmiana obowiązującego dotychczas planu podyktowana była przede wszystkim:

- 1) potrzebą zwiększenia możliwości inwestycyjnych w zakresie dostosowanym do występujących potrzeb społeczności lokalnej oraz inwestorów zewnętrznych,
- 2) stworzeniem przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla obecnych i przyszłych mieszkańców gminy,
- 3) potrzebą dostosowania planu do obowiązujących przepisów prawa, w tym regulacji zawartych w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu wyrażają politykę przestrzenną gminy Serock zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31.08.2009r. wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012r.

Teren objęty planem odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi oraz historyczno-zabytkowymi. W jego granicach występują obiekty zabytkowe, m.in. kościół w Woli Kiełpińskiej czy liczne pomniki przyrody. Obszar planu częściowo położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz graniczy z obszarem Natura 2000.

Teren jest mocno zainwestowany wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Przez teren objęty ustaleniami planu przebiegają sieci napowietrznych linii energetycznych wysokiego i średniego napięcia.

Na teren objętym planem sięga częściowo strefa bezpośredniego oraz pośredniego oddziaływania cmentarza zlokalizowanego poza granicami opracowania.

W toku procedury planistycznej otrzymano wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia, a także uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Postawą wystąpienia z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów chronionych na postawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych było uwzględnienie w pracach planistycznych złożonych przez zainteresowanych wniosków o zmianę przeznaczenia terenu.

Decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne o powierzchni 3,2142 ha. Wystąpienie o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III nie było konieczne ze względu na brak takich gruntów na obszarze planu.

Projekt planu poddany był procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w okresie 23.09. – 26.09.2014r. wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej w dniu 23.09.2014 r. Do wyłożonego projektu zostały wniesione uwagi, w głównej mierze dotyczące nowoprojektowanego przebiegu drogi krajowej nr 62, tzw. obwodnicy Szadek.

Z uwagi, że uchwalony w 2014r. plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego nie przewiduje takiego rozwiązania komunikacyjnego, a jedynie modernizację drogi krajowej nr 62 na odcinku Serock – Modlin, poprzez jej poszerzenie, Burmistrz uwzględnił uwagi dotyczące sprzeciwu wobec projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 62 i stosownie do przepisów ustawy wprowadził do projektu zmiany a następnie ponowił uzgodnienia w niezbędnym zakresie.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu w okresie 09.04 – 11.05.2015 r. wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej w dniu 05.05.2015r. Do ponownie wyłożonego projektu wpłynęło 7 uwag, z czego jedna została uwzględniona przez Burmistrza. Wykaz nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag z I i II wyłożenia projektu planu został przekazany do Rady Miejskiej celem ich rozstrzygnięcia.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska uchwalając plan miejscowy rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag do projektu planu, a także o sposobie realizacji zapisanych

w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania. Rozstrzygnięcie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Zgodnie ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz. 1235 ze zm.), przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 39 w/w ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do w/w dokumentu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

W trakcie procedury planistycznej została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, którą wraz z projektem planu wyłożono do publicznego wglądu. Jej zakres i stopień szczegółowości został określony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie. W sporządzonej prognozie wykazano, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje znacznego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, życie i zdrowie ludzi.

Ponadto projekt planu był zaopiniowany i uzgodniony pozytywnie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie.

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587).

Uchwalenie planu przyczyni się do określenia jasnych zasad i przepisów zagospodarowywania i użytkowania terenów objętych planem oraz do szybszego rozwoju inwestycyjnego obszaru. Ponadto wpłynie też pozytywnie na rozwój społeczno – gospodarczy gminy. Uwzględniając aspekty środowiskowe oraz walory historyczno-krajobrazowe terenu realizacja ustaleń planu nie zakłóci ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Miasto i Gmina Serock.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski

Rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, sekcja D
(obręby: Szadki, Wola Kiełpińska, Wola Smolana)

Lp	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie
1	2	3	4
1.	brak oznaczenia na rysunku funkcji mieszkaniowej budynków		<u>Uwaga nieuwzględniona</u> treść mapy, na której sporządzany jest plan jest zgodna z przepisami, mapa pozyskana zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2015r poz. 199)
2.	brak przeniesienia do planu wskazań z ekofizjografii dot. ochrony przyrody		<u>Uwaga nieuwzględniona</u> rozwiązania przyjęte w planie uwzględniają postulatywne zapisy ekofizjografii w zakresie podlegającym regulacji w planie miejscowym, projekt planu uzgodniony został z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska
3.	brak przewidzenia w planie sytuacji spadku wartości nieruchomości		<u>Uwaga nieuwzględniona</u> zawartość planu miejscowego określona została w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, elementem treści planu jest określenie stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, natomiast kwestie spadku wartości nieruchomości reguluje art. 36 ustawy o pzp
4.	ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych nie zabezpieczają interesu właścicieli działek przy drogach publicznych	3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, (...)	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> przepisy odrębne szczegółowo regulują zasady odprowadzania wód opadowych, w szczególności dział IV rozdz. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (dz. U. z 1999r. Nr 43, poz. 430 ze zm.) i w tym zakresie nie podlegają regulacji w planie miejscowym
5.	dodanie punktu do planu zagospodarowania w zakresie ograniczenia użytkowania ogrzewania na paliwa stałe (ekogroszek, miał węglowy) w taki sposób, by wyeliminować takie metody ogrzewania, które najbardziej szkodzą środowisku. Celem poprawki jest ograniczenie możliwości generowania zapylenia i zanieczyszczeń w naszej gminie.	§ 23. Dla infrastruktury technicznej ustala się: (...) 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych, b) zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, c) dopuszczenie stosowania	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Uwaga bezprzedmiotowa – zastosowane w planie zapisy w wystarczającym stopniu uwzględniają kwestie ochrony środowiska.

		alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej, powietrzne lub gruntowe pompy ciepła z zastrzeżeniem, że stosowanie alternatywnych źródeł ciepła nie może wiązać się z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska;	
6.	wniosek o zmianę zapisu § 9, pkt 4 na następujący: *4) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych oraz blacharskich gdy działalność prowadzona jest na obszarze większym niż 500 m ² danej nieruchomości, 5) zakaz sytuowania składów, złomowisk, schronisk i hoteli dla zwierząt oraz spalarni zwłok zwierzęcych	§ 9. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się: (...) 3) zakaz sytuowania schronisk i hoteli dla zwierząt oraz spalarni zwłok zwierzęcych, 4) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, złomowisk, za wyjątkiem terenów U/P	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Na obszarze planu zakazuje się sytuowanie usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, składów, bez względu na powierzchnię zabudowy, co jest zgodne ze studium; obszary przewidziane do zabudowy w projekcie planu wg ustaleń studium znajdują się w strefie mieszkaniowo – rekreacyjnej, w której zakazuje się m.in. lokalizowania usług uciążliwych, handlu hurtowego, magazynów. Na terenie planu wyznaczono, na podstawie studium, obszary U/P, gdzie istnieje możliwość lokalizowania tego rodzaju usług.
7.	zmiana przeznaczenia pozostałej części działki nr ewid. 34/4 w Szadkach pod zabudowę	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN11, tereny rolnicze R3	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Pozostawienie części działki w terenie rolniczym jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, zgodnie z którym działka położona jest w strefie rolniczej, poza terenami wskazanymi w studium do zabudowy, z wyłączeniem zabudowy zagrodowej.
8.	zmiana przeznaczenia pozostałej części działki nr ewid. 34/13 w Szadkach pod zabudowę	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN11, tereny rolnicze R3	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Pozostawienie części działki w terenie rolniczym jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, zgodnie z którym działka położona jest w strefie rolniczej, poza terenami wskazanymi w studium do zabudowy, z wyłączeniem zabudowy zagrodowej.
9.	zmiana przeznaczenia działki nr ewid. 34/11 w Szadkach pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	tereny rolnicze R3	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> zmiana przeznaczenia na teren przeznaczony pod zabudowę w obrębie zwartego terenu rolniczego jest rozwiązaniem wadliwym przestrzennie i niezgodnym ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, zgodnie z którym działka położona jest poza terenami wskazanymi do zabudowy, z wyłączeniem zabudowy zagrodowej.
10.	zmiana przeznaczenia działki nr ewid. 50/2 w Woli Smolanej pod zabudowę	tereny rolnicze R2	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Zmiana przeznaczenia działki pod zabudowę jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, zgodnie z którym działka położona jest poza terenami wskazanymi do zabudowy, z wyłączeniem zabudowy zagrodowej.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku,
Artur Borkowski

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku

Arthur Borkowski