

**Uchwała Nr 468/XLIII/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**  
**z dnia 23 kwietnia 2018 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2,  
obejmującego działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock**

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 2017 r., poz. 1875, z późn. zm.) art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) w wykonaniu Uchwały nr 330/XXXI/2017 z dnia 27 marca 2017 r. Rady Miejskiej w Serocku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2, obejmującego działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń 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 i jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku, i jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku, i jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F2, obejmujący działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock, 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 : 1000, 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. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) 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 itp.;
- 2) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w przepisach odrębnych;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) usługach - należy przez to rozumieć lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem wraz z numerem wyróżniającym MW1.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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) obszar zagrożenia osuwiskowego oraz wąwozy i stoki skarpy;
- 5) wymiarowania;
- 6) przeznaczenia terenu, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

## **Rozdział 2**

### **Kształtowanie i ochrona ład przestrzennego i przestrzeni publicznych**

§ 7.1 Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8 powstałe w wyniku wyodrębnienia działki pod obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zakazuje się usług motoryzacyjnych (w tym w szczególności stacji paliw, stacji gazu płynnego, stacji i obiektów obsługi motoryzacyjnej, myjni samochodowych), usług pogrzebowych, piekarni, schronisk dla zwierząt, usług weterynaryjnych w których przetrzymywane są zwierzęta, jak również gospodarowania odpadami;

## **Rozdział 3**

### **Ochrona środowiska i krajobrazu kulturowego**

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem wskazuje się następujące szczególne formy ochrony przyrody, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody:

- 1) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, zwany dalej WOChK, obejmujący cały obszar planu.
- 2) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222, w obrębie, którego usytuowany jest obszar objęty planem, przez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych.

2. Dla terenów i obiektów, wymienionych w ust.1 obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§ 9.1. Wyznacza się „obszar zagrożenia osuwiskowego oraz wąwozy i stoki skarpy”, w obrębie którego:

- 1) elementy infrastruktury powinny być realizowane z uwzględnieniem zagrożenia ruchami masowymi ziemi;
- 2) zabrania się usuwania zadrzewień, o ile nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych oraz z potrzeby ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia;

§ 10. W zakresie ochrony środowiska ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych.

§ 11. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem MW1 wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

#### **Rozdział 4**

##### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 12. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwymi przepisami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz innymi przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) minimalną powierzchnię działki - 2500 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalną szerokość frontu działki - na 18,0 m,
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°.

#### **Rozdział 6**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

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

§ 15. Dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych SN, nN 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.

§ 16. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
  - b) średnicę przewodów sieci wodociągowej co najmniej DN 80, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej;
  - c) zaopatrzenie z ujęcia Borowa Góra,
  - 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 przewodów sieci kanalizacji sanitarnej co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej;
  - c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci kanalizacyjnej;
  - d) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości Dęba;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zaś w przypadku jej braku zagospodarowanie wód w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności poprzez stosowanie: zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych, a także innych form wprowadzenia do gruntu, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
  - b) średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej co najmniej DN 250, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce budowlanej;
  - c) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód w sposób określony w lit. a, dopuszcza się ich odprowadzenie do wód Jeziora Zegrzyńskiego, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn,
  - b) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nn budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup>,
  - 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;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
  - b) stosowanie systemów ciepłych wykorzystujących paliwa nisko emisyjne;
- 7) 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**

§ 17. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym - drogami gminnymi ul. Groszkowskiego i ul. Juzistek.

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

- 1) minimum 1,2 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca,
- 4) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się w liczbie nie mniejszej, niż określona w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

§ 19. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu ustala się szerokość nie mniejszą niż 6,0 m.

## **Rozdział 8**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

§ 20. Budowę sieci infrastruktury technicznej lub obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m<sup>2</sup>, obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojazdów i 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.

§ 21. 1. Dla terenu MW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe w tym handel realizowane jako wbudowane w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych;
- 3) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych;
- 4) dopuszcza się realizowanie garaży na kondygnacjach podziemnych budynków o przeznaczeniu podstawowym, w wyznaczonych na rysunku planu liniach zabudowy;
- 5) dopuszcza się realizowanie parkingów poza bryłą budynku;
- 6) maksymalną powierzchnię sprzedaży lokali usług handlu na 400 m<sup>2</sup>;
- 7) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 5 kondygnacji nadziemnych oraz do 2 kondygnacji podziemnych;
  - b) wysokość zabudowy do 18,0 m;
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 1° do 5° dla dachów płaskich i od 25° do 45° dla dachów spadzistych;
- 8) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) intensywność zabudowy:
    - minimalna – 0,5;

- maksymalna – 3,0;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej;
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – min. 2500 m<sup>2</sup>;
- e) minimalny udział niezabudowanych terenów rekreacji czynnej, w tym placów zabaw dla dzieci – 5% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 30% powierzchni tych terenów powinno znajdować się na powierzchni biologicznie czynnej;
- f) nie mniej niż jeden plac zabaw dla dzieci w wieku 0-12 lat i jeden plac zabaw dla dzieci w wieku 12-18 lat, urządzone na niezabudowanych terenach rekreacji czynnej;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące i projektowane zjazdy z przyległych dróg publicznych;
- 10) obsługę infrastrukturą techniczną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami planu.

## **Rozdział 9** **Przepisy końcowe**

§ 22. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego w wysokości 30 %.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
Artur Borkowski



**RADCA PRAWNY**  
  
Stanisław Paszkowski

## Uzasadnienie

do uchwały nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku  
z dnia 23 kwietnia 2018 r.

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F2, była uchwała Nr 330/XXXI/2017 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F2.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock przyjęty uchwałą nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 03.06.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 7420 z dnia 01.07.2013 r.). Obszar objęty planem obejmuje działkę nr 111/12 obręb Jadwisin, gm. Serock o powierzchni 2,1945 ha. Rysunek planu sporządzony został w skali 1:1000.

Procedura opracowania planu została przeprowadzona na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). Zmiana obowiązującego dotychczas planu podyktowana była przede wszystkim:

- 1) potrzebą zwiększenia możliwości inwestycyjnych terenu objętego zmianą,
- 2) stworzeniem przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla obecnych i przyszłych mieszkańców gminy,
- 3) potrzebą dostosowania planu do rosnącego zainteresowania zabudową wielorodzinną.

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 31.08.2009 r. i jego zmianami uchwalonymi uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012 r., uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7.11.2016 roku oraz uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku

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

W nawiązaniu do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianą ustawy dokonaną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 z późn. zm.), wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o pzp zostały zrealizowane poprzez wprowadzenie w poszczególnych rozdziałach uchwały ustaleń polegających na wprowadzeniu parametrów i wskaźników urbanistycznych, a także zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Ww. rozporządzenie będące aktem wykonawczym w pełni realizuje oraz doprecyzowuje wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na opracowywanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Serock, nie wykonywano analizy aktualności planów i nie podejmowano w tym zakresie uchwał. Wydatki jakie poniesie gmina Miasto i Gmina Serock w związku z realizacją ustaleń planu nie obciążają budżetu gminy bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie, w miarę realizacji etapów inwestycji, podobnie jak założone wpływy do budżetu.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Serocku podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza także zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzenie to – według zapisów studium w tym zakresie – dotyczy zgodności planu miejscowego z określonymi w studium zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego; granicami terenów funkcjonalnych czy głównymi kierunkami i celami rozwoju. Regulacje te zostały zawarte w rozdziale IV kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wprowadzone zmiany do projektu planu w zakresie opisanym powyżej nie naruszają wymaganej przepisami zgodności ze studium.

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 2015r. poz. 353 z późn. zm.), przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie procedury planistycznej została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko,. 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.

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).

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*



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SEROCK  
 - - - - - obszar objęty planem

**Legenda**

**Strefy funkcjonalne**

**Strefa miejska (strefa zabudowy o znacznej intensywności)**

- A - Strefa centrum - administracyjno - handlowo - usługowa
- B1 - Strefy mieszkaniowo - usługowe
- C - strefa rekreacyjno - wypoczynkowa
- D - Strefa działalności gospodarczej

**Strefa podmiejska (strefa zabudowy o średniej i niskiej intensywności)**

- 1.1 - Strefa o dominacji obiektów i urządzeń o charakterze ogólnodostępnym
- 1.2 - Strefa otwartych terenów rekreacyjno - wypoczynkowych
- 1.3 - Strefa obiektów kulturalnych i rekreacyjno - sportowych
- 2.1 - Strefa rolnicza z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej lub zalesianiem terenów
- 2.2 - Strefa mieszkaniowo - rekreacyjna

**Strefa terenów otwartych**

- 3 - Strefa rekreacyjna
- L - Strefa lasów
- WS - Strefa wód powierzchniowych

**Strefa przestrzeni publicznych**

- Strefa przestrzeni publicznych

**Obszary i obiekty chronione wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**

**Z zakresu ochrony dóbr kultury:**

- Obszary o wartościach zabytkowych i historycznych
- Kapliczki i miejsca pamięci
- Strefa ochrony konserwatorskiej miasta lokalnego
- Strefa ochrony konserwatorskiej miasta polokacyjnego
- Strefa ochrony konserwatorskiej założenia Jadwisin
- Strefa konserwatorska ochrony archeologicznej
- Stanowiska archeologiczne wskazane do wpisania do rejestru zabytków
- Stanowiska archeologiczne
- ZC - Cmentarze o wartościach historycznych

**Z zakresu ochrony przyrody:**

- Granice obszarów Natura 2000
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Pomniki przyrody
- Rezerwy przyrody
- Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe
- Granica Głównych Zbiorników Wód Podziemnych
- Korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym

**Główne elementy sieci komunikacyjnej:**

- istniejące drogi krajowe
- projektowane drogi krajowe
- Drogi krajowe wskazane do zmiany kategorii
- istniejące drogi wojewódzkie
- istniejące drogi powiatowe
- istniejące drogi gminne
- projektowane drogi gminne
- Przyłączenie komunikacji promowej i turystyki wodnej

**Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej:**

- E - obiekty elektroenergetyczne - RPZ
- G - obiekty gazownicze - stacje redukcyjno - pomiarowe
- K - obiekty kanalizacyjne - oczyszczalnie ścieków
- D - obiekty składowania i unieszkodliwiania odpadów
- Stacje uzdatnienia wody
- ZC - cmentarze
- Linie elektroenergetyczne 110 kV
- Gasociąg wysokiego ciśnienia
- Wąty przewodowe

**Obszary wymagające specjalnych sposobów zagospodarowania oraz stanowiące ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:**

- Obszary, na których przewidziano wyłączenie prawa do budowy i wjeżdżania na 500 lat
- Obszary wymagające przekształceń, rewitalizacji
- Strefy bezpieczeństwa od gazociągów wysokiego ciśnienia oraz strefy technologiczne od linii elektroenergetycznych 110 kV
- Strefa ochrony podziemnej Wodociągu Północnego
- Strefy sanitarne od cmentarzy
- Udokumentowane zbiory surowców
- Strefy złożonych warunków gruntowo - wodnych (wysoki poziom wód gruntowych, wznosy różnorodne w podłożu)
- Strefy skomplikowanych warunków gruntowych - wyczoły, stoki o spadkach powyżej 10 stopni narazone na osuwiska

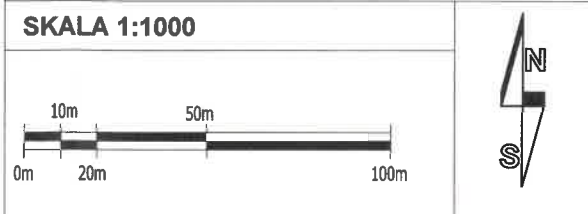
**Tereny specjalne:**

- S - tereny zamknięte



miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2, obejmujący działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r.



- OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - obszar zagrożenia osuwiskowego oraz wąwozy i stoki skarpy
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - 26 wymiarowanie
- oznaczenie literowe wraz z numerami wyróżniającym: MW1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

plan miejscowy sporządzony został w skali 1:1000 z wykorzystaniem cyfrowej mapy zasadniczej będącej w zasobach zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w Powiatym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno - Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Legionowie

Sporządził: **Burmistrz Miasta i Gminy Serock**

Opracował: **USŁUGI URBANISTYCZNE Robert Jaworski**

00-388 Warszawa  
 ul. Dobra 5/10 m. 49  
 rjurbanistyka@wp.pl

Kierujący zespołem projektowym:  
 mgr inż. arch. Robert Jaworski Upr. arch. 1513

Przewodniczący Rady Miejskiej w Serocku  
*Artur Borkowski*

ROZPATRZENIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY SEROCK – SEKCJA F2, dotyczącego działki nr 111/12 obręb Jadwisin.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	19.02.2018 r.	Prognoza środowiskowa nie poddaje analizie problemu złej jakości powietrza w kontekście intensywnej zabudowy	cały obszar objęty planem		<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – prognoza została wykonana zgodnie z ustawą z dnia 03. października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ( Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.), sporządzenie projektu planu zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządza się prognozę oddziaływania na środowisko ( art. 46, pkt 1 i art.51 ustawy jak wyżej). Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 57 i 58 cytowanej wyżej ustawy, tj. z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.  Prognoza posiada wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia. §16 pkt. 6 m.p.z.p. nakazuje stosowanie w instalacjach urządzeń przeciwdziałających zjawisku niskiej emisji.
		Prognoza środowiskowa nie poddaje analizie kwestii wpływu planu na ponadregionalne korytarze ekologiczne oraz obligatoryjnie zielone systemy pierścieniowe miejskich obszarów funkcjonalnych	cały obszar objęty planem		<u>Uwaga nieuwzględniona</u> - prognoza została wykonana zgodnie z ustawą z dnia 03. października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ( Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.), sporządzenie projektu planu zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządza się prognozę oddziaływania na środowisko ( art. 46, pkt 1 i art.51 ustawy jak wyżej). Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 57 i 58 cytowanej wyżej ustawy, tj. z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.  Prognoza posiada wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia.
		Propozycja zmiany min. Pow. działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 3000m2	cały obszar objęty planem	Min. Pow. działki 1500m2	<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> wprowadzamy 2500 m2. Stwierdzono konieczność zwiększenia powierzchni nowotworzonej działki w celu uniknięcia nadmiernej parcelacji gruntów.
		Propozycja ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala minimalny udział powierzchni biologicznie	<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> – udział powierzchni terenu biologicznie czynnego został ustalony zgodnie z § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z

*m*

		45%		czynnej na 25%	dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Stwierdzono za zasadne zwiększenie udziału do 30% w kontekście konieczności zapewnienia zdolności retencjonowania wód opadowych.
		Propozycja zastrzeżenia w mpzp orientowania budynków dłuższymi osiami równoległe do osi korytarza napowietrzania	cały obszar objęty planem		<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – z uwagi na położenie, wielkość i kształt działki objętej planem sposób orientowania budynków nie ma zasadniczego wpływu na jakość napowietrzania.
		Propozycja inwentaryzacji drzew na dz. 111/12, celem zachowania cennych szpalerów od strony ul. Groszkowskiego oraz dz. sąsiednich	cały obszar objęty planem		<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – plan został wykonany na podkładzie mapowym z Państwowych Zasobów Geodezyjnych zgodnie z przepisami. Inwentaryzacja zieleni stanowi obligatoryjny element projektu budowlanego.
		Propozycja zwiększenia miejsc parkingowych do 2 ms-c parkingowych na lokal	cały obszar objęty planem		<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> Stwierdzono konieczność zwiększenia pierwotnie zaproponowanego współczynnika miejsc do parkowania w celu zapewnienia ochrony terenów sąsiednich.
2.	19.02.2018 r.	W podstawie prawnej wykreślić treść przywołując uchwałę nr 276/XXV/2016 z 07.11.2016 r.	cały obszar objęty planem	-	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> uchwała powinna zawierać numery uchwał dotyczących obowiązującego studium. Uchwała nr 276/XXV/2016 z 07.11.2016 stanowi zmianę studium dla części obrębu Jachranka, i jednocześnie tekst jednolity do pierwotnej uchwały.
		Wykreślić §5 ust.1 w całości gdyż §12 jednoznacznie określa zasady zagospodarowania			<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – tekst uchwały mpzp jest zgodny z przepisami ogólnymi oraz przyjętą w gminie standaryzacja zapisów planistycznych.
		W §21.1 ust. 3) wykreślić w całości		Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – teren jest przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Usługi mają pełnić jedynie rolę towarzyszącą mieszkalnictwu i będą realizowane jako wbudowane w parterze budynków mieszkalnych.
		W §21.1 ust. 4) obniżyć ilość kondygnacji podziemnych na 1		Projekt planu dopuszcza 2 kondygnacje podziemne	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> - ustalenia planu służące ochronie skarpy uzgodnione z organami ochrony geologicznej. Kwestia stateczności konstrukcji odpowiedniej technologii fundamentowania i ich ewentualnego wpływu na nieruchomości sąsiednie jest rozpatrywana na etapie pozwolenia na budowę. Za przyjęciem tego rozwiązania przemawia zwiększony współczynnik miejsc do parkowania
		Obniżyć wysokość zabudowy na 16 m		Projekt planu dopuszcza wysokość zabudowy do 18 m	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> - teren jest przeznaczony do średnio intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przyjęta wysokość jest kontynuacją tego parametru na innych terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Zegrzu.
		Obniżyć maksymalną intensywność zabudowy na 1,0		Projekt planu dopuszcza maksymalną intensywność zabudowy na 3,0	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> - teren jest przeznaczony do średnio intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Realizacja zapisów planu wymaga przyjęcia odpowiednio wysokiego wskaźnika intensywności zabudowy.

3.	19.02.2018 r.	W podstawie prawnej wykreślić treść przywołując uchwałę nr 276/XXV/2016 z 07.11.2016 r.	cały obszar objęty planem		<i>Uwaga nieuwzględniona</i> uchwała powinna zawierać numery uchwał dotyczących obowiązującego studium. Uchwała nr 276/XXV/2016 z 07.11.2016 stanowi zmianę studium dla części obrębu Jachranka, i jednocześnie tekst jednolity do pierwotnej uchwały.
		Wykreślić §5 ust.1 w całości gdyż §12 jednoznacznie określa zasady zagospodarowania			<i>Uwaga nieuwzględniona</i> – tekst uchwały mpzp jest zgodny z przepisami ogólnymi oraz przyjętą w gminie standaryzacja zapisów planistycznych.
		W §21.1 ust. 3) wykreślić w całości		Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych	<i>Uwaga nieuwzględniona</i> – teren jest przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Usługi mają pełnić jedynie rolę towarzyszącą mieszkalnictwu i będą realizowane jako wbudowane w parterze budynków mieszkalnych.
		W §21.1 ust. 4) obniżyć ilość kondygnacji podziemnych na 1		Projekt planu dopuszcza 2 kondygnacje podziemne	<i>Uwaga nieuwzględniona</i> - ustalenia planu służące ochronie skarpy uzgodnione z organami ochrony geologicznej. Kwestia stateczności konstrukcji odpowiedniej technologii fundamentowania i ich ewentualnego wpływu na nieruchomości sąsiednie jest rozpatrywana na etapie pozwolenia na budowę. Za przyjęciem tego rozwiązania przemawia zwiększony współczynnik miejsc do parkowania
		Obniżyć wysokość zabudowy na 16 m		Projekt planu dopuszcza wysokość zabudowy do 18 m	<i>Uwaga nieuwzględniona</i> - teren jest przeznaczony do średnio intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przyjęta wysokość jest kontynuacją tego parametru na innych terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Zegrzu.
		Obniżyć maksymalną intensywność zabudowy na 1,0		Projekt planu dopuszcza maksymalną intensywność zabudowy na 3,0	<i>Uwaga nieuwzględniona</i> - teren jest przeznaczony do średnio intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Realizacja zapisów planu wymaga przyjęcia odpowiednio wysokiego wskaźnika intensywności zabudowy.
4.	19.02.2018 r.	Propozycja zastrzeżenia w planie skosów dachów dostosowanych do spełnienia kryterium historycznych dominant przestrzennych	cały obszar objęty planem		<i>Uwaga nieuwzględniona</i> – na terenie objętym zmianą planu brak istotnych obiektów historycznych mogących być uznanymi za dominanty. Pałac Krasińskich przywołany w uchwale znajduje się na terenie działki nr 112/6 w odległości ok 300 m od terenu objętego zmianą. Pałac i jego otoczenie tworzą odrębną przestrzeń urbanistyczną zamkniętą parkiem. Zabudowa na działce nr ew. 111/12 nawiązywać będzie formą do zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Groszkowskiego i Drewnowskiego.
5.	19.02.2018 r.	Propozycja koncepcji opadania wysokości zabudowy w kierunku Zalewu/Jeziora Zegrzyńskiego	cały obszar objęty planem		<i>Uwaga nieuwzględniona</i> – proponowane w planie rozwiązania w znacznej mierze stanowią kontynuację zapisów obowiązującego miejscowego planu dla zabudowy wielorodzinnej w Zegrzu. Tworzenie nowych rozwiązań urbanistycznych dla jednej działki przeczy zasadzie ładu przestrzennego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
Artur Borkowski

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Serocku**

#### **o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F2**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), Rada Miejska w Serocku określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017 r. poz. 1875 ze zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu – dopuszcza się utrzymanie, modernizację, rozbudowę oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizacja,
2. Sposób realizacji inwestycji:

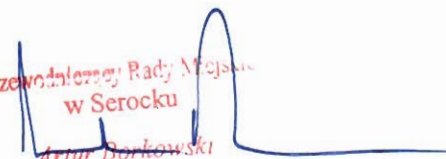
Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, uchwalonego uchwałą Nr 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. i jego zmianą uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku, i jego zmianą uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 468/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku, oraz innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategiach.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późn. zm.) ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.).

3. Zasady finansowania:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną, gazową będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139 z późn. zm.), ze środków własnych gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
Artur Borkowski