

**Uchwała Nr 126/XIII/2015
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
z dnia 26 października 2015r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H1,
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 2015r. poz. 1515), 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 460/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H1, 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 wraz ze 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 H1, obejmujący obręb Nowa Wieś, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem stanowią granice obrębu Nowa Wieś.

§ 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 ustawy 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 wycinki 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;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 20 % w poszczególnych segmentach ogrodzenia;
 - 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 55% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na terenie objętym jednym zamierzeniem budowlanym budynków;
 - 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 45% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na terenie objętym jednym zamierzeniem budowlanym budynków;
 - 9) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
 - 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 12) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 13) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną z większym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, określonym w przepisach szczegółowych planu;
 - 14) zabudowie usług turystyki – należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki konferencyjne i budynki gastronomii oraz obiekty sportu i rekreacji związane z ww. budynkami.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNe;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/ZR;
- 4) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 7) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 8) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 9) tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 11) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

- 12) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 14) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W;
- 15) tereny infrastruktury technicznej przeciwpowodziowej, oznaczone na rysunku planu symbolem PP.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych 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 konserwatorskiej ochrony archeologicznej;
- 5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 7) granicy obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie;
- 8) granica obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 9) granicy strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 10) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 11) wymiarowania;
- 12) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające numer AZP stanowiska archeologicznego.

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

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 2, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

4. Na obszarze objętym planem występują obszary, narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w granicach określonych na rysunku planu.

5. Na obszarach określonych w ust. 1 ustala się zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy ustawy Prawo wodne.

6. Na obszarach określonych w ust. 1 mają zastosowanie zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

Rozdział 2

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 10. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dla wolno stojących urządzeń reklamowych:
 - a) zakaz budowy na terenach ZL, Z, WS, KDL, KDD,
 - b) na terenach nie wymienionych w lit. a, zakaz budowy w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
 - c) wymiar liczony jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m,
 - d) sytuowanych na terenach MN, MNe, MN/ZR, ZR maksymalną wielkość 1,5 m x 2,0 m i wysokość do 4,0 m,
 - e) sytuowanych na terenach MN/U, U, w pasie o szerokości od 10,0 do 25,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 62 zlokalizowanej poza planem maksymalną wielkość 3,0 m x 4,5 m i wysokość do 6,0 m;
- 2) następujące zasady budowy ogrodzeń:
 - a) wysokość ogrodzeń od strony dróg do 1,8 m, za wyjątkiem terenów U i ogrodzeń boisk sportowych,
 - b) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych,
 - c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,
 - d) poziom podmurówki ogrodzeń na równi z poziomem terenu a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu ustala się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację drobnych zwierząt,
 - e) sytuowanie w odległości minimum 0,5 m od gazociągu sieciowego;
- 3) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
- 4) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, składów, złomowisk, schronisk i hoteli dla zwierząt oraz spalarni zwłok zwierzęcych.

§ 11. 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.

§ 12. 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

§ 13. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych oraz dróg;
- 2) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 przez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;

3) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami.

§ 14. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie ustalenia, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) MN, MNe, MN/ZR, ZR wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U, U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) US, ZL, Z wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 16. 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

§ 17. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 50-67/33, AZP 50-67/34, AZP 50-67/51), w formie strefy ochrony archeologicznej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

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

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) dla terenów MN, MN/ZR - 900 m²,
- b) dla terenów MNe - 1500 m²,
- c) dla terenów ZR - 800 m²,
- d) dla terenów MN/U dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 900 m²,
- e) dla terenów MN/U dla zabudowy usługowej - 400 m²,
- f) dla terenów U - 400 m²,
- g) dla terenów US - 1000 m²,
- h) dla terenów W, PP - 300 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MNe, MN/ZR, ZR:
 - 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U,
 - 18,0 m dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,

- 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej oraz dla zabudowy usługowej,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem U, US na 18,0 m,
- d) dla terenów oznaczonych symbolem W, PP na 15,0 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

2. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania 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 w sposób nieokreślony w ust. 2 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej do 250 mm,
 - c) zaopatrzenie z ujęcia Nowa Wieś i Łacha,
 - 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 z dostępem do drogi publicznej o minimalnej powierzchni 20 m²,

- 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

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

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

§ 23. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr 62 graniczącą od strony północnej z obszarem objętym planem.

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

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i każdy 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.
2. Dla terenu US1 dopuszcza się sytuowanie miejsc, o których mowa w ust. 1 pkt 3 na terenie KDD5.

§ 25. 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 ściąg 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

§ 26. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m² gruntu, 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.

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

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

§ 28.1. Dla terenów MN1, MN2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa rekreacji indywidualnej;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 10,0 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 terenów MN1, MN2 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.
3. Dla terenu MN2 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 4 uchwały.

§ 29.1. Dla terenów MNe1, MNe2, MNe3, MNe4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki w formie zabudowy wolnostojącej,

- 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 spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6,0 m,
 - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów MNe1, MNe3, MNe4 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9, ust. 2 uchwały.

§ 30. 1. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR2, MN/ZR3, MN/ZR4, MN/ZR5, MN/ZR6, MN/ZR7, MN/ZR8, MN/ZR9, MN/ZR10, MN/ZR11, MN/ZR12, MN/ZR13, MN/ZR14, MN/ZR15, MN/ZR16, MN/ZR17, MN/ZR18 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 100 m²;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolnostojące,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 10,0 m,
 - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych 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°;
- 5) 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°;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 800 m² dla zabudowie rekreacji indywidualnej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR4, MN/ZR5, MN/ZR7, MN/ZR9, MN/ZR10, MN/ZR11, MN/ZR12, MN/ZR13, MN/ZR15, MN/ZR16, MN/ZR17 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 uchwały.

3. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR2, MN/ZR4, MN/ZR5, MN/ZR6, MN/ZR7, MN/ZR8,

MN/ZR9, MN/ZR10, MN/ZR11, MN/ZR12, MN/ZR13, MN/ZR14, MN/ZR15, MN/ZR16, MN/ZR17, MN/ZR18 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 2 i ust. 4 uchwały.

4. Dla terenów MN/ZR3, MN/ZR4, MN/ZR5, MN/ZR12, MN/ZR13, MN/ZR15, MN/ZR16, MN/ZR17 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 20 uchwały.

§ 31. 1. Dla terenów ZR1, ZR2, ZR3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - d) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6,0 m,
 - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 8 uchwały.

2. Dla terenów ZR1, ZR2, ZR3 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 2 i ust. 4 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 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) dopuszczenie sytuowania zabudowy usług turystyki;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dla budynków mieszkalnych trzecia kondygnacja w dachach spadzistych i mansardowych,
 - d) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - e) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°, bądź mansardowe i krzywiznowe,
 - f) poziom posadzki pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
- 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 - 0,4 ,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej,
 - 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,

- 400 m² dla zabudowy usługowej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 uchwały.

3. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

4. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 4 uchwały.

5. Dla terenu MN/9 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 33. Dla terenu U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połąci głównych od 20° do 45°, bądź krzywiznowe;
- 3) 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 - 400 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 8, § 9 ust.2 i § 17 uchwały.

§ 34. Dla terenu US1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie budowy obiektów usług kultury;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połąci 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 - 1000 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Dla terenów ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6 ustala się:

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

2. Dla terenów ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

3. Dla terenów ZL1, ZL2, ZL4, ZL5, ZL6 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 4 uchwały.

4. Dla terenu ZL1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 17 uchwały.

§ 36. 1. Dla terenów Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z23, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z32 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zadrzewień i zakrzewień;
- 2) zakaz sytuowania budynków;
- 3) dopuszczenie budowy tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości do 4 m i powierzchni całkowitej do 30 m² oraz obiektów związanych z transportem wodnym i rekreacją, z zachowaniem 90% powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Ustalenia zawarte w ust.1 pkt 3) nie mają zastosowania dla terenów, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

3. Dla terenów Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z17, Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z23, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z32 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

4. Dla terenów Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z23, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z32 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 4 uchwały.

§ 37. 1. Dla terenów WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9 ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenów WS1, WS2, WS3, WS5 ustala się zakaz zmiany linii brzegowej cieków, za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych, realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz realizacji obiektów związanych z transportem wodnym.

3. Dla terenów WS4, WS6, WS7, WS8 ustala się zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych.

4. Dla terenu WS9 ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy obiektów związanych ze sportem i rekreacją wodną, kąpielisk, obiektów związanych z transportem wodnym, z uwzględnieniem ustaleń § 9;
- 2) zakaz zmiany linii brzegowej cieków, za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych, realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz realizacji obiektów związanych z transportem wodnym.

§ 38. Dla terenów KDL1, KDL2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
 - a) dla terenu KDL1 od 8,0 m do 26,0 m,
 - b) dla terenu KDL2 od 12,0 m do 20,0 m.

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

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD7 na 10,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
 - a) dla terenu KDD5 od 8,0 m do 14,0 m,
 - b) dla terenu KDD6 od 8,0 m do 19,0 m,
 - c) dla terenu KDD8 od 8,0 m do 30,0 m.
 - d) dla terenu KDD9 od 10,0 m do 18,0 m.

§ 40. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:

- a) dla terenu KDW1 od 6,0 m do 10,0 m,
- b) dla terenu KDW2 od 5,0 m do 10,0 m,
- c) dla terenu KDW3 od 7,0 m do 28,0 m,
- d) dla terenu KDW4 od 6,0 m do 13,5 m,
- e) dla terenu KDW5 od 6,0 m do 12,0 m.

§ 41. 1. Dla terenu W1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 10,0 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 na 0,8,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 300 m²,
 - d) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. W liniach rozgraniczających terenu W1 występuje strefa ochrony bezpośredniej ujęć wody. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

§ 42. 1. Dla terenów PP1, PP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej przeciwpowodziowej;
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 10,0 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 na 0,8,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 300 m²,
 - d) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 20 uchwały.
2. Dla terenów PP1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 uchwały.
3. Dla terenów PP1, PP2, mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9, ust. 2 i ust. 4 uchwały.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

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

- 1) terenów oznaczonych symbolem MN, MNe, MN/ZR, ZR, MN/U, U w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem US, ZL, Z, WS, KDL, KDD, KDW, W, PP w wysokości 1 %.



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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku

Artur Borkowski

RADCA PRAWNY

Uzasadnienie
do uchwały nr 126/XIII/2015 Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 26 października 2015r.

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja H1, była uchwała Nr 460/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja H1, powiat legionowski, woj. mazowieckie.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock przyjęty uchwałą nr 694/LXXXII/2002 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 07.10.2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock pow. Legionowo woj. mazowieckie (Dz. U. Woj. Maz. Nr 311 poz. 8216 z dnia 04.12.2002 r.) Obszar objęty planem obejmuje obręb ewidencyjny Nowa Wieś o powierzchni 545 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.

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

Teren objęty planem odznacza się wysokimi walorami przyrodniczo - krajobrazowymi. Położenie w widłach Bugu i Narwi, zwiększa atrakcyjność terenów wykorzystywanych rekreacyjnie. Obszar planu położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz graniczy z obszarem Natura 2000.

W południowej części planu oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych teren jest mocno zainwestowany. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu czy trudne warunki terenowe, dla części urządzonych dróg publicznych przyjęto szerokości w istniejących granicach.

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, a także planowane poszerzenia dróg.

Decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne o powierzchni 5,0948 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 20.10. - 21.11.2014r. wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej w dniu 04.11.2014r. Do wyłożonego projektu planu, zostały wniesione uwagi, dotyczące w głównej mierze ustaleń ogólnych planu.

Burmistrz Miasta i Gminy Serock uwzględnił część uwag, co wiązało się z powtórzeniem procedury wyłożenia projektu do publicznego wglądu, która została przeprowadzona w okresie 12.03. – 15.04.2015r. wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej w dniu 01.04.2015r. Do ponownie wyłożonego projektu wpłynęło 23 uwagi, częściowo uwzględnione przez Burmistrza. Wykaz nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag z I i II wyłożenia projektu planu został przekazany do

Rady Miejskiej celem ich rozstrzygnięcia wraz z projektem planu. Podczas czerwcowej sesji Rady Miejskiej nieuwzględnione uwagi poddane zostały rozstrzygnięciu przez Radę Miejską. Z uwagi na rozbieżność stanowisk radnych Rady Miejskiej w Serocku co do sposobu rozstrzygnięcia uwag, projekt planu został poddany ponownej procedurze – rozstrzygnięcia uwag przez Burmistrza. W wyniku ponownej analizy Burmistrz uwzględnił część uwag. Ponowiono uzgodnienia z RDOŚ, Zarządem Powiatu, a także z RZGW w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii projekt planu został skierowany pod obrady Rady Miejskiej.

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 H1
obręb Nowa Wieś

Lp	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie
1	2	3	4
1.	wniosek o wykreślenie ze wstępu do uchwały tekstu "...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)"	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 2015r. poz. 1515), 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. 199z 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 460/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H1, powiat legionowski, woj. mazowieckie,(...)	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Dla oceny prawnej badanej uchwały stosować należy przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją jaka dokonana została mocą 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. 2010 r., Nr 130, poz. 871). Zgodnie z art. 4 ust. 2 w/w ustawy „Do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu lub studium, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe”. Uchwalenie planu następuje na podst. art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który został zmieniony ustawą o zmianie ustawy Wobec powyższego w preambule uchwały przywołuje się art. 20 ust. 1 w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy
2.	wniosek o zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy na wskaźnik intensywności zabudowy minimalny i maksymalny w § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 34, § 41, § 42	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenów funkcjonalnych: MN1- MN2, MNe1-MNe4, MN/ZR1-MN/ZR17, ZR1-ZR3, MN/U1-MN/U9, U1, US1, W1, PP1-PP2	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed zmianą dokonaną z mocy ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2010 r., Nr 130, poz. 871) mówi o wskaźnikach intensywności zabudowy jako zbiorze parametrów do określenia zagospodarowania terenu, wskaźniki te zostały sprecyzowane w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3.	wniosek o dodanie w § 30, § 32, § 33, § 34 zapisu "maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6" oraz dodanie w § 3 zapisu: "wskaźnik intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków zlokalizowanych na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej"	§ 30. 1. Dla terenów MN/ZR1 (...) ustala się: (...) 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3, b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%, (...) § 32. 1. Dla terenów MN/U1 (...) § 33. Dla terenu U1 (...) § 34. Dla terenu US1 (...)	Stosownie do przepisu § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu mpzp, w planie miejscowym określa się obowiązkowo ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które winny zawierać w szczególności: określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

4

4.	wniosek o przesunięcie na zachód granicy pomiędzy terenami oznaczonymi MN/ZR1 i Z1 (obecnie Z10) na działce o numerze ewidencyjnym 1081, zmniejszenie i przesunięcie terenu oznaczonego jako Z1 na działkach o numerach ewidencyjnych 6/2, 1053, 1081 oraz ograniczenie zasięgu obszaru oznaczonego jako ZL4 na działce o numerze 1081 zgodnie z ustaleniami studium	tereny zadrzewień i zakrzewień Z10, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej MN/ZR1, tereny lasów i zalesień ZL4	<u>Uwaga częściowo nieuwzględniona</u> Według ustaleń studium działka 6/3 znajduje się w granicach strefy rekreacyjnej w około 90%, ze względu na wąski pasek działki pozostający pod zabudowę (brak możliwości usytuowania budynku, włączono ją pod zieleń. W międzyczasie nastąpiła zmiana właściciela działki i działek przyległych, zieleń wkreślono zgodnie ze studium, jednak nie w granicach wskazanych przez składającego uwagę.
5.	wniosek o zmniejszenie zasięgu terenu Z1 (obecnie Z10), tak aby szerokość terenu Z1 na działce 1081 wynosiła nie więcej niż 10 m, co będzie odpowiadało zasięgowi strefy 3 na mapie do studium	tereny zadrzewień i zakrzewień Z10, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych MN/U3, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej MN/ZR1	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Zasięg terenu Z10 odpowiada zasięgowi strefy 3 wyznaczonej na rysunku Studium, z uwzględnieniem rowu.
6.	wniosek o zmianę zapisów w §21 pkt 7 przez zmianę treści lit. b z "stosowanie systemów ciepłych wykorzystujących paliwa niskoemisyjne" na "zaleca się stosowanie systemów ciepłych wykorzystujących paliwa niskoemisyjne" oraz dopisanie lit. c "dopuszcza się stosowanie systemów ciepłych wykorzystujących paliwo stałe"	§ 21. Dla infrastruktury technicznej ustala się: 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych, b) stosowanie systemów ciepłych wykorzystujących paliwa nisko emisyjne;	<u>Uwaga częściowo nieuwzględniona</u> Zmodyfikowano ustalenia planu odnośnie zaopatrzenia w ciepło: (...) 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; (...)
7.	wniosek o zmianę zapisów w §25 projektu planu przez zastąpienie zapisu "Dla dróg wewnętrznych i dojazdów..." zapisem "Dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych i dojazdów..."	§ 25. 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,	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Założeniem do planu było, aby ustalenia dotyczyły dróg wewnętrznych, nie tylko powstających w wyniku nowych podziałów. Zapis ten jest ważną regulacją, która pozwala na dotrzymanie odpowiednich parametrów dróg na terenach przeznaczonych do zabudowy, co wpływa na bezpieczeństwo (m.in. dojazd pojazdów ratunkowych), a także daje możliwość budowy infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi obszaru.
8.	wniosek o usunięcie z zapisu w §25 projektu planu fragmentu "...do co najmniej 3 działek..."	4) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ściąg 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).	Odniesienie się tylko do nowo wydzielanych dróg wewnętrznych mogłoby w znacznym stopniu ograniczyć intensyfikację zabudowy na terenie objętym projektem planu.
9.	wniosek o dodanie w §25 planu zapisu, że w uzasadnionych przypadkach gdy istniejąca zabudowa lub zagospodarowanie działek uniemożliwia wytyczenie drogi o szerokości wymaganej w §25 pkt 1, możliwe jest wytyczenie drogi, której szerokość na krótkich odcinkach jest mniejsza niż wymagana w §25 pkt 1,		

10.	wniosek o podanie w tekście planu w §38, §39, §40, odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy dla poszczególnych dróg klasy KDL, KDD, KDW oraz drogi krajowej nr 62	d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Odległości linii zabudowy określa się dla terenów funkcjonalnych w ustaleniach szczegółowych (§ 28 - § 34), odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg są zwymiarowane na rysunku planu, z uwagi na różne odległości od dróg dla poszczególnych terenów nie można określić je jednoznacznie w tekście planu
11.	wniosek o wykreślenie zapisu o treści "poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku," z §30, pkt 4, lit. d oraz z §32 pkt 3, lit. e	(...) „poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku”	<u>Uwaga częściowo nieuwzględniona</u> Ze względu na specyfikę terenu określono poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wys. 1 m
12.	wniosek o powiększenie terenu oznaczonego na mapie planu jako W1 lub wyznaczenie dodatkowego terenu W2 przeznaczonego pod budowę infrastruktury technicznej wodociągowej	tereny infrastruktury technicznej wodociągowej W1	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> W § 21. uchwały dla infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z ujęcia Nowa Wieś i Łacha, bez konieczności wyznaczania dodatkowego terenu pod ujęcie wody
13.	wniosek o wykreślenie zapisu w §34, pkt 2 i pkt 3 oraz pkt 4, lit. c i lit. d oraz dodanie w § 34 zapisu o treści "zabrania się podziału istniejącej działki nr 546 na mniejsze"	tereny sportu i rekreacji US1 § 34. Dla terenu US1 ustala się:(...) c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m ² , (...)	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Zadaniem planu jest określenie parametrów zagospodarowania i zabudowy terenu. Plan nie może ustalić zakazu podziału działki.
14.	wniosek o zmianę szerokości drogi KDD2 (ul. Ogrody, działka nr 453) z 10 na 20m	§ 39. 1. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9 ustala się: 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D; 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD7 na 10,0 m; (...)	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Drogę KDD2 wyznaczono zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.
15.	wniosek o modyfikację zapisu §3 pkt 2 przez zastąpienie zapisu o treści "dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku;" zapisem o treści "dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach o kształcie konoidy lub dach którego kształt oparty jest o wycinki łuku;"	§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o: (...) 2) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku;	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Konoida oparta jest o wycinki łuku, nie jest zasadne wprowadzanie geometrycznych wyrażeń do tekstu planu.
16.	wniosek o modyfikację przebiegu drogi KDD2 na odcinku biegnącym w kierunku północ-południe przez poszerzenie drogi do docelowej szerokości tylko kosztem działek po jej zachodniej stronie oraz wyprostowanie drogi	§ 39. 1. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9 ustala się: 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D; 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD7 na 10,0 m; (...)	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Droga biegnie istniejącym śladem, poszerzenie istniejącej drogi przewiduje się po obu jej stronach, nie ma konieczności prostowania drogi.
17.	wniosek o zmodyfikowanie zjazdu z drogi powiatowej (ul. Serocka) na drogę gminną KDD2 (ul. Ogrody)	tereny dróg publicznych klasy D i L KDL1, KDD2	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Dawne działki 6/3, 7/3, 8/3, 9/3 mają dostęp do drogi KDD2 poprzez działkę 453, skrzyżowanie dróg KDL1, KDD2, KDD3 zaprojektowane zgodnie z przepisami.

18.	wniosek o poszerzenie ul. Oplotki (dz. 112) na całej długości do 10 m i podniesienie jej do rangi drogi klasy KDD	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U9	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Ulica Oplotki nie jest drogą publiczną w rozumieniu przepisów, a istniejące zagospodarowanie uniemożliwia jej poszerzenie do parametrów drogi klasy D, zgodnych z przepisami.
19.	wniosek o usunięcie z mapy planu drogi oznaczonej jako KDD3	§ 39. 1. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9 ustala się: 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D; 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD7 na 10,0 m; (...)	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Z uwagi na zwiększenie terenów rekreacyjnych w obrębie Nowa Wieś, zachodzi konieczność zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej wszystkim jednostkom terenowym. Droga KDD3 służy do obsługi terenów ZR1, ZR2, ZR3 i MN/U8, a zaprojektowana została po istniejącym śladzie drogi gminnej.
20.	wniosek o przedłużenie drogi KDD4 o około 220 m na zachód i połączenie jej z ul. Borowikową i drogą wewnętrzną KDW2	tereny lasów i zalesień ZL4, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNe3	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Przedłużeniem drogi KDD4 są drogi wewnętrzne biegnące przez tereny leśne, które mają połączenie z ulicą Borowikową. Działka 306/1 wskazana jest w projekcie planu pod drogę wewnętrzną, a działka 306/2 objęta wnioskiem o zmianę przeznaczenia pod zabudowę
21.	wniosek o umieszczenie na rysunku planu drogi klasy KDD dla połączenia sieci wodociągowej w ul. Wedmana we wsi Łacha z drogą KDD2	§ 26. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m ² 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.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Plan dopuszcza budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, także poza drogami, nie ma konieczności projektowania drogi
22.	wniosek o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy w §32, pkt 5, lit. a, §33, pkt 3, lit. a oraz §34, pkt 4, lit. a	MN/U1-10, U1, US1 a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Plan ustala wartość wskaźnika powierzchni zabudowy jako maksymalny, tzn. że powierzchnia zabudowy może być mniejsza niż określony wskaźnik. Natomiast inwestor zmuszony jest do zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Do powierzchni biol. czynnej zalicza się powierzchnie „zielonych dachów” przez co maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy może wynosić 0,4 przy powierzchni biologicznie czynnej 60%
23.	wniosek o dodanie w §21 zapisu o dopuszczenie do stosowania pieców na paliwa stałe, tak jak jest to zapisane w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania uchwalonym w 2002r.	§21 (...) 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych, b) stosowanie systemów ciepłych wykorzystujących paliwa nisko emisyjne;	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> W obowiązującym planie miejscowym „plan ustala stopniową eliminację paliwa stałego do celów grzewczych, na rzecz nośników przyjaznych środowisku takich jak gaz ziemny, olej opałowy, energia elektryczna(…)” Zmodyfikowano ustalenia planu odnośnie zaopatrzenia w ciepło: (...) 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; (...)

24.	wniosek o wprowadzenie następujących zmian w treści §41: pkt 3, lit. a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4 (zamiast 0,8), pkt 3, lit. b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60% (zamiast 20%)	§ 41. Dla terenu W1 ustala się: (...) 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,8, b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%, (...)	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Dla obiektów infrastruktury i obsługi technicznej w projekcie planu przyjęto parametry i wskaźniki zabudowy uwzględniając szczególnie charakter obiektów i budowli. Ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy umożliwi rozbudowę i budowę obiektów na przedmiotowym terenie W1. Teren W1, po uwzględnieniu uwagi nr 9 i skorygowaniu granicy między terenami W1 i US1, powiększy się.
25.	wniosek o wskazanie na mapie planu linii rozgraniczających tereny Z11 (obecnie Z28) od Z13, Z14, Z15 (obecnie Z30-32) lub o usunięcie oznakowania terenów Z13, Z14, Z15 i objęcie całego obszaru terenem Z11 (Z28)	tereny zadrzewień i zakrzewień Z28, Z30, Z31, Z32	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Uwaga bezprzedmiotowa - na rysunku planu są wyznaczone linie rozgraniczające pomiędzy terenami Z28, Z30, Z31, Z32.
26.	wniosek o zmianę zapisu §3 pkt 9 projektu planu na następujący: "udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do całkowitej powierzchni działki"	(...) 9) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Z woli ustawodawcy, wskaźniki ustala się w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Poszczególne parametry zagospodarowania terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, dotyczą działek bądź części działek przeznaczonych pod zabudowę (działek budowlanych).
27.	wniosek o zmianę zapisu §8 projektu planu na: "Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu, w której nie wskazana jest budowa kondygnacji podziemnych lub kondygnacji częściowo zagłębionych w gruncie"	§8.Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu, w której zakazuje się budowy kondygnacji podziemnych.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Stosownie do zapisów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu mpzp, w planie miejscowym określa się zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia. Zwrot "nie wskazane jest" jest zwrotem nieprecyzyjnym, który może podlegać licznym interpretacjom.
28.	wniosek o zmianę w treści §42 pkt 3, lit. b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0% (zamiast 20%)	§ 42. 1. Dla terenów PP1, PP2 ustala się: (...) b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Dla obiektów infrastruktury i obsługi technicznej w projekcie planu przyjęto parametry i wskaźniki zabudowy uwzględniając szczególnie charakter obiektów i budowli. W przypadku terenów PP nie ma możliwości zabudowy terenu w 100%, chociażby ze względu na istniejące ukształtowanie terenu (skarpy, nasypy), stanowiące teren biologicznie czynny.
29.	wniosek o przedłużenie drogi KDW2 po ulicy Borowikowej i ulicy Oplotki – dz. 112 i 215 (zgodnie ze szkicem)	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNe2, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych MN/U9	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Nie ma konieczności i obowiązku wskazywania w planie wszystkich istniejących dróg wewnętrznych. Obsługa komunikacyjna terenu MN/U9 jest zapewniona poprzez istniejące drogi wewnętrzne.
30.	wniosek o utworzenie na działkach 523/7, 521/19, 521/20, 521/21, 521/22, 521/23 drogi oznaczonej symbolem KDD10 i połączenie z drogą KDW2 po działce 521/19 (zgodnie ze szkicem)	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych MN/U10	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Nie ma konieczności i obowiązku wskazywania w planie wszystkich istniejących dróg. Proponowana droga nie ma znaczenia strategicznego, a obsługa komunikacyjna terenu MN/U10 jest zapewniona poprzez istniejące drogi wewnętrzne.
31.	wniosek o włączenie działek 516/14, 519/7, 520/15 do drogi KDW2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych MN/U9	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Nie ma konieczności i obowiązku wskazywania w planie wszystkich istniejących dróg wewnętrznych. Obsługa komunikacyjna terenów jest zapewniona poprzez istniejące drogi wewnętrzne.

32.	wniosek o przedłużenie drogi KDD2 o 70 m na zachód, tak aby działka 1081, która powstała ze scalenia działek 6/3, 7/3, 8/3 i 9/3 miała zapewniony dojazd po drodze o szerokości zgodnej z zapisem w rozdziale 7 planu, tak samo jak wszystkie pozostałe działki położone na terenie oznaczonym symbolem MN/ZR1	KDD2, MN/ZR1 § 25. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych, nieoznaczonych na rysunku planu ustala się: (...)	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Zgodnie z zapisami planu w Rozdziale 7 szerokości dotyczą dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek. Działka 1081 ma zapewniony dojazd poprzez drogę gminną nr ewid. działki 453.
33.	wniosek o zmianę zapisu § 10, 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	§ 10. W zakresie kształtowania ład przestrzennego ustala się: (...) 4) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, składów, złomowisk, schronisk i hoteli dla zwierząt oraz spalarni zwłok zwierzęcych.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Ze względu na wypoczynkowy charakter terenu oraz jego specyfikę, na obszarze planu zakazuje się sytuowanie usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, składów, bez względu na powierzchnię zabudowy, co jest zgodne ze studium - obszar planu znajduje się w strefie mieszkaniowo – rekreacyjnej, w której zakazuje się m.in. lokalizowania usług uciążliwych, handlu hurtowego, magazynów.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Berkowski

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
Artur Borkowski