



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 października 2016 r.

Poz. 8778

UCHWAŁA NR 235/XXIII/2016 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock- obszar A1

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 2016 r., poz. 446) art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) w wykonaniu Uchwały nr 140/XV/2015 z dnia 30 listopada 2015 r. Rady Miejskiej w Serocku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A1, 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 oraz jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku, Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A1, obejmujący działki 42/3, 43/3, 45/1 w obrębie ewidencyjnym 03 miasta 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 oraz wykuszy, podziemnych części budynków itp.;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) 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;
- 6) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki.

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:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem wraz z numerem wyróżniającym MW1;
- 2) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD1.

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

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 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) wymiarowania;
- 5) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

Rozdział 2.

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych

§ 7. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dla wolno stojących nośników reklamowych:
 - a) zakaz budowy na terenie KDD1,
 - b) na terenie MW1 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 terenie MW1, maksymalną wielkość 1,5 m x 2,0 m i wysokość do 4,0 m;
- 2) następujące zasady budowy ogrodzeń:
 - a) wysokość ogrodzeń od strony dróg do 1,6 m,
 - b) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych,
 - c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,
 - d) sytuowanie w odległości minimum 0,5 m od gazociągu sieciowego;

3) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych.

§ 8. 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.

Rozdział 3. Ochrona środowiska i krajobrazu kulturowego

§ 9. 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 i dróg;
- 2) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215, w obrębie, którego usytuowany jest obszar objęty planem, poprzez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych.

§ 10. 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

§ 11. 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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki - 800 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki - na 16,0 m,
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°.

Rozdział 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 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.

§ 14. 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.

§ 15. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej do 250 mm,
 - c) zaopatrzenie z ujęcia Serock lub Wierzbica,
 - 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 grawitacyjnej od 160 mm,
 - c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości 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 grawitacyjnej od 300 mm;
- 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 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;
- 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

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występuje system komunikacji. Na obszarze objętym planem występuje teren KDD1 stanowiący fragment drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

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

- 1) minimum 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca,
- 4) 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.

§ 18. Dla dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się szerokość nie mniejszą niż 5,0 m.

Rozdział 8.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 19. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m² gruntu, obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojazdów do budynków i działek budowlanych, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 20. 1. Dla terenu MW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i infrastrukturą;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych dopuszcza się usługi nieuciążliwe w tym handel;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 200 m²;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe,
 - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - d) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - minimalnie – 0,05
 - maksymalnie - 0,7,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
 - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m²,
- 6) zjazd na teren z przyległych dróg publicznych w tym z terenu KDD1;
- 7) obsługę infrastrukturą techniczną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami planu. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z wykorzystaniem miejsc parkingowych na terenie KDD1.

§ 21. Dla terenu KDD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – fragment terenu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej o szerokości 8,0 m. W zgodzie z przepisami odrębnymi dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych niezbędnych do obsługi terenu MW1.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

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

- 1) terenu oznaczonego symbolem MW, w wysokości 10 %.
- 2) terenu oznaczonego symbolem KDD, w wysokości 1 %.

§ 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

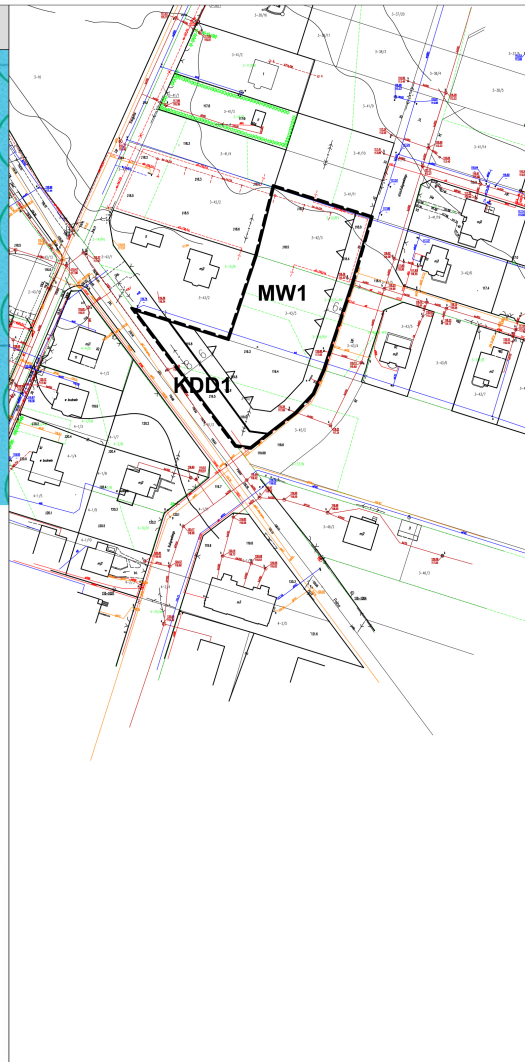
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SEROCK
 - - - obszar objęty planem

- A - Strefa centrum - administracyjno - handlowo - usługowa
- B - mieszkaniowo - usługowa
- C - strefa rekreacyjno - wypoczynkowa
- D - Strefa działalności gospodarczej

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

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

- Strefa przestrzeni publicznych
- Obszar wymagający przekształceń, rewitalizacji
- Strefy bezpieczeństwa od gazociągów wysokiego ciśnienia oraz strefy technologiczne od linii elektroenergetycznych 110 kV
- Strefa ochrony pośredniej Wodociągu Północnego
- Strefy sanitarne od cmentarzy
- Udokumentowane złoża surowców
- Stefa złożonych warunków gruntowo - wodnych (wysoki poziom wód gruntowych, warstwy nienośne w podłożu)
- Strefy skomplikowanych warunków gruntowych - wąwozy, stoki o spadkach powyżej 10 stopni narażone na osuwiska



miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A1 obejmujący działki 42/3, 43/3, 45/1 w obrębie ewidencyjnym 03 miasta Serocka

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały nr 235/XXIII/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2016 r.

SKALA 1:1000

rok 2016

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie

oznaczenie literowe wraz z numerami wyróżniającym:

MW1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 KDD1 – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej

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. Dobrego 9/10 m. 49
 turbanisk@wp.pl

koordynator zespołu projektowego:
 mgr inż. arch. Robert Jaworski upr. urb. 1513

Serock, 2016 rok

Załącznik nr 2 do uchwały Nr 235/XXIII/2016
Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2016 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Serock – obszar A1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) Rada Miejska w Serocku rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A1 nie wpłynęły żadne uwagi, wobec czego nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik nr 3 do uchwały Nr 235/XXIII/2016
Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2016 r.**

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 miasta Serock – obszar A1

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. 2016 r. poz. 446) 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 realizacją, rozbudowa drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD1).

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., 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 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.) ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 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.