

**Uchwała Nr ...**  
**RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**  
**z dnia ...**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**miasta Serock - obszar A – etap „A”**

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 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A oraz w związku z Uchwałą Nr 311/XXIX/2020 z dnia 02.12.2020 roku w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku oraz zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku, Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

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

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A – etap „A”, zwany dalej „planem”, obejmujący teren w Serocku ograniczony ulicami: od zachodu wschodnią granicą drogi krajowej nr 61, od północy ul. Pogodną, od wschodu ul. Pułtuską, od południa ul. Zakroczymską, za wyjątkiem obszaru, objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla miasta Serock – obszar A4, uchwalonego uchwałą Nr 283/XXVII/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 1 października 2020 r., ograniczonego ulicami: od północy ul. Nasielską, od wschodu ul. Pułtuską, od południa ul. Zakroczymską, od zachodu ul. Zaokopową.

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;

5) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 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 obszaru objętego planem;
- 4) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć miejsca postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp.;
- 6) niezabudowanych terenach rekreacji czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zagospodarowana w sposób wspierający aktywne spędzanie czasu na zewnątrz budynków dla różnych grup wiekowych oraz osób z niepełnosprawnościami, zawierająca rozwiązania architektoniczne tworzące warunki do powstawania miejsc spotkań, charakteryzująca się jednoczesnym występowaniem powierzchni utwardzonych i powierzchniami zieleni urządzonej. Na niezabudowanych terenach rekreacji czynnej dopuszcza się sytuowanie w szczególności: ścieżek i alejek spacerowych, oświetlenia terenu, typowych dla parków obiektów małej architektury, placów zabaw dla różnych grup wiekowych, skwerów, ogrodów deszczowych, cieków i zbiorników wodnych. Na niezabudowanych terenach rekreacji czynnej nie dopuszcza się realizacji miejsc parkingowych;
- 7) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 8) parku kieszonkowym – należy przez to rozumieć publicznie dostępny niewielkich rozmiarów teren zieleni urządzonej, wyposażony w elementy małej architektury, o powierzchni do 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce i zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki bądź powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, które zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki bądź powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu,

wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

- 13) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki;
- 14) 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;
- 15) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U;
- 4) tereny zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy usług oświaty i/lub usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem UO/UZ;
- 6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej i placów targowych, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 10) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 11) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 13) tereny ciągu pieszego, oznaczone na rysunku planu symbolem KX;
- 14) tereny placu publicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 15) tereny rowów otwartych i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, oznaczone na rysunku planu symbolem TR;
- 16) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W;
- 17) tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem K.

§ 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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) granicy obszaru wymagającego przekształceń;
- 5) granicy obszaru pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko;
- 6) granicy obszarów przestrzeni publicznych;
- 7) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 8) strefy ochrony konserwatorskiej Wałów Napoleońskich;
- 9) granicy strefy ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta;
- 10) ciągu zieleni izolacyjnej;
- 11) stref technicznych napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 12) wymiarowania;
- 13) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

- 1) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 2) orientacyjne usytuowanie zbiornika wodnego.

## **Rozdział 2**

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

§ 8. W zakresie kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) dla blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych, dopuszczenie stosowania koloru metalu ocynkowanego na maksymalnie 20 % powierzchni elewacji;
- 2) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
- 3) na obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenu P/U, zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, baz i składów, stacji LPG;
- 4) zakaz sytuowania złomowisk, schronisk i hoteli dla zwierząt.

§ 9. 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.

§ 10. 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.

§ 11. Dla obszaru przestrzeni publicznych, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:

- 1) zastosowanie, w obrębie działki budowlanej, jednolitych pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów oraz wymiarów poszczególnych elementów małej architektury, takich jak latarnie, ławki, śmietniki, itp.;
- 2) wprowadzenie zieleni urządzonej w formie klombów, gazonów, parków kieszonkowych.

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

2. Na terenie obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) remont, przebudowę i budowę infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej;
- 2) remont, przebudowę i budowę dróg publicznych.

§ 13. 1. Ustala się tereny, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) teren zabudowy usług oświaty i/lub usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem UO/UZ1, jako tereny przeznaczone pod budowę publicznych szkół, przedszkoli i placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 2) tereny rowów otwartych i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, oznaczone na rysunku planu symbolem TR1, TR2, TR3, TR4, jako tereny przeznaczone do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz sytuowania urządzeń wodnych;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP1, ZP2, ZP3, jako tereny przeznaczone pod budowę oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących rekreacji, ochronie środowiska, zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych oraz sytuowaniu urządzeń wodnych;
- 4) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W1, W2, W3, jako tereny przeznaczone pod utrzymywanie publicznych urządzeń służących do pobierania wody;
- 5) teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem K1, jako teren przeznaczony pod utrzymywanie publicznych urządzeń służących do przesyłania i odprowadzania ścieków,
- 6) tereny dróg publicznych.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci uzbrojenia terenu oraz telekomunikacji na terenach innych niż wymienione w ust. 1. z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3**

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

§ 14. 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 wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
  - 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
  - 4) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami, za wyjątkiem terenu U3;
  - 5) 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;
  - 6) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 15. 1. Ustala się obszar pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko, dla cmentarza zlokalizowanego poza planem, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

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

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

- 1) MW wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) MN/U, MW/U, U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) UO/UZ wskazuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) US, ZP wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

## **Rozdział 4**

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

§ 17. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 50-67/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

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

§ 18.1. Ustala się granicę strefy ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta, wyznaczoną na rysunku planu.

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

- 1) zachowanie elementów układu przestrzennego, w tym rozplanowania ulic, placów i zabudowy;

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

§ 19. 1. Ustala się ochronę zachowanych pozostałości fortyfikacji ziemnych Twierdzy Serock (Wałów Napoleońskich), w formie strefy ochrony konserwatorskiej Wałów Napoleońskich, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, na których usytuowane są obiekty o wartości historyczno-kulturowej.

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

- 1) zakaz zmian ukształtowania powierzchni ziemi;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz budowy infrastruktury technicznej;
- 4) zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej z jednoczesnym zakazem nasadzeń drzew i krzewów;
- 5) dopuszczenie budowy elementów małej architektury.

## **Rozdział 5**

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

§ 20. 1. W obrębie planu nie wyznacza się, granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się, następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) dla terenów MW/U - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów MN/U dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów MN/U dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (1 segmentu) i zabudowy usługowej - 600 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów MN/U dla zabudowy szeregowej - 250 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenów MW, U1, U3, US, UO/UZ - 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) dla terenów U2 - 400 m<sup>2</sup>,
  - g) dla terenów P/U, ZP - 2000 m<sup>2</sup>,
  - h) dla terenów W, K - 50 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla terenów MN/U, MW, MW/U:
    - na 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej,
    - na 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz dla zabudowy usługowej,
    - 8,0 m dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
  - b) dla terenów U, UO/UZ, US na 18,0 m,
  - c) dla terenów P/U, ZP na 20,0 m;
  - d) dla terenów W, K na 7,0 m.
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

## **Rozdział 6**

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

§ 21. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, 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.

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

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

3. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o których mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

§ 23. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - b) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na DN 80 mm,
  - c) zaopatrzenie z ujęcia Serock i 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) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej,
  - c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości Dębe;



- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) dla terenów MN/U29, MN/U30, MN/U31, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U35, MN/U36, MN/U37, MN/U38, MN/U39, MN/U40, MN/U41, MN/U42, MN/U43, MN/U44 MW8, MW9, MW10, MW11, MW12, MW/U2, MW/U3, MW/U4, MW/U5, U3, UO/UZ1, ZP2, ZP3, odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - b) dla terenów nie wymienionych w lit. a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z dopuszczeniem budowy szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno – infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, takich jak: skrzynki i komory rozsączające, studnie chłonne, rigole, rowy, niecki lub zbiorniki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - c) minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej;
- 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,
  - d) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) zakaz pozyskiwania energii elektrycznej z elektrowni wiatrowych;
- 5) 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 ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła:
  - a) dopuszczenie zaopatrzenie z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz pozyskiwania energii cieplnej z elektrowni wiatrowych;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji, z zachowaniem przepisów odrębnych.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

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

§ 25. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr 61 oraz drogę krajową nr 62, sąsiadujące bezpośrednio z planem.

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

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

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

- 1) dla terenów MW, minimum 1 miejsce na każdy budynek mieszkalny;
- 2) dla terenu UO/UZ, minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 1;
- 3) realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy dróg wewnętrznych i dojazdów na minimum 4,0 m;
- 3) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ściąg, nie mniejszych niż 5,0 m na 5,0 m;
- 4) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża, z uwzględnieniem pkt 1.

## **Rozdział 8**

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

§ 28. Budowę:

- sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m<sup>2</sup> gruntu,
- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,

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.

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

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy wynikającej z działań związanych z poprawieniem efektywności energetycznej budynków, 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.

§ 30. 1. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U14, MN/U15, MN/U16, MN/U17, MN/U18, MN/U19, MN/U20, MN/U21, MN/U22, MN/U23, MN/U24, MN/U25, MN/U26, MN/U27, MN/U28, MN/U29, MN/U30, MN/U31, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U35, MN/U36, MN/U37, MN/U38, MN/U39, MN/U40, MN/U41, MN/U42, MN/U43, MN/U44 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 600 m<sup>2</sup>;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) dla terenów MN/U33, MN/U38 budynki wolno stojące oraz bliźniacze,
  - b) dla terenów nie wymienionych w lit. a, budynki wolno stojące, bliźniacze oraz szeregowe,
  - c) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym na działce budowlanej;
  - d) zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych o więcej niż jednym lokalu mieszkalnym;
  - e) dla terenu MN/U33 budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - f) dla terenów nie wymienionych w lit. e, budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - g) dla terenu MN/U33, dla budynków mieszkalnych 2-gą kondygnację jako poddasze użytkowe,
  - h) dla terenów nie wymienionych w lit. g, dla budynków mieszkalnych 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe,
  - i) dla terenów MN/U33, wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - j) dla terenów nie wymienionych w lit. i, wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - k) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
  - l) 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 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na:
    - 0,35 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej i 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
    - 0,5 dla zabudowy usługowej,
    - 0,6 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na:
    - 0,6 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej i 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
    - 1,2 dla zabudowy usługowej,
    - 1,6 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
  - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,1,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na:
    - 50% dla zabudowy mieszkaniowej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych (dla 1 segmentu),
    - 40% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych (dla 1 segmentu),
    - 25% dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w budynkach szeregowych (dla 1 segmentu) oraz dla zabudowy usługowej,
  - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
    - 600 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
    - 250 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
    - 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publiczne klasy Z, L lub D.
2. Dla terenów MN/U20, MN/U21 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.
  3. Dla terenów MN/U12, MN/U17, MN/U18, MN/U19, MN/U20, MN/U21 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12 uchwały.
  4. Dla terenów MN/U38, MN/U39, MN/U41, MN/U43, MN/U44, mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 15 uchwały.
  5. Dla terenów MN/U1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.
  6. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8 MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U14, MN/U18, MN/U22, MN/U23, MN/U24, MN/U25, MN/U26,

MN/U27, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U38, MN/U39, MN/U40, MN/U41, MN/U42, MN/U43, mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

§ 31. 1. Dla terenów MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8, MW9, MW10, MW11, MW12 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, dla terenu MW7:
    - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
    - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
  - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, dla terenów nie wymienionych w pkt 2:
    - a) budynki od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,
    - b) wysokość zabudowy do 15,0 m,
    - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
  - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, dla terenu MW7:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy na 2,0,
    - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,5,
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
    - f) realizację minimum 1 parku kieszonkowego, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w lit. e,
    - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>;
  - 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, dla terenów nie wymienionych w pkt 4:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy na 2,5,
    - d) maksymalną intensywność zabudowy, liczoną dla kondygnacji nadziemnych na 1,5,
    - e) minimalną intensywność zabudowy na 1,0,
    - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
    - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>,
    - h) na terenach MW8, MW9, MW10, MW11, MW12, minimalny udział niezabudowanych terenów rekreacji czynnej, w tym placów zabaw dla dzieci na 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 30% powierzchni tych terenów powinno znajdować się na powierzchni biologicznie czynnej;
    - i) na niezabudowanych terenach rekreacji czynnej, o których mowa w lit. i, realizację nie mniej niż jednego placu zabaw dla dzieci w wieku 0-12 lat i jednego placu zabaw dla dzieci w wieku 12-18 lat;
  - 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publicznej klasy L lub D.
2. Dla terenów MW7, MW8, MW9 ustala się realizację ciągów zieleni izolacyjnej, na granicy z

terenami MN/U22, MN/U29, MN/U30.

3. Dla ciągów, o których mowa w ust. 2 ustala się:

- 1) nakaz realizacji tej zieleni w formie uporządkowanych, co najmniej trzech rzędów drzew, sadzonych w odległości nie większej niż 5 m od siebie w każdym rzędzie;
  - 2) nakaz uzupełniania szeregu drzew nasadzeniami z krzewów w celu zapewnienia piętrowej budowy pasa zieleni i jego większej izolacyjności; pojedyncze krzewy należy sadzić w odległości nie większej niż 0,8 m od siebie;
  - 4) dla terenów MW7, MW8, MW9, minimalną szerokość pojedynczego ciągu zieleni izolacyjnej zagospodarowaną przez drzewa i krzewy na 8 m, mierzoną jako odległość dzielącą osie pni drzew usytuowanych w skrajnych rzędach pasa zieleni;
  - 5) dopuszczenie przerwania ciągłości ciągów zieleni izolacyjnej w miejscach sytuowania zjazdów, bram wjazdowych, furtek oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Dla terenu MW6 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 oraz w § 12 uchwały.
5. Dla terenu MW4, MW5, MW6 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

§ 32. 1. Dla terenów MW/U1, MW/U2, MW/U3, MW/U4, MW/U5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) nakaz usytuowania usług o powierzchni minimum 15% powierzchni całkowitej parterów budynków, na terenach MW/U2, MW/U4, MW/U5;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 400 m<sup>2</sup>, na terenach MW/U1, MW/U2, MW/U3;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 1900 m<sup>2</sup>, na terenie MW/U4, MW/U5;
- 5) zakaz sytuowania usług obsługi samochodów;
- 6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów MW/U1, MW/U2:
  - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dla budynków mieszkalnych 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe,
  - c) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - d) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 7) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu MW/U3, MW/U4, MW/U5:
  - a) budynki od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 15,0 m,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 8) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 2,5,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy, liczoną dla kondygnacji nadziemnych na 1,8,

- e) minimalną intensywność zabudowy na 1,0,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>,
  - h) na terenach MW/U2, MW/U4, MW/U5 minimalny udział niezabudowanych terenów rekreacji czynnej, w tym placów zabaw dla dzieci na 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 30% powierzchni tych terenów powinno znajdować się na powierzchni biologicznie czynnej;
  - i) na niezabudowanych terenach rekreacji czynnej, o których mowa w lit. i, realizację nie mniej niż jednego placu zabaw dla dzieci w wieku 0-12 lat i jednego placu zabaw dla dzieci w wieku 12-18 lat;
- 9) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publiczne klasy L lub D.
2. Dla terenu MW/U1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

§ 33. 1. Dla terenu U1, U2, U3, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług nieuciążliwych;
  - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
    - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45° bądź krzywiznowe;
  - 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,4,
    - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,1,
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
    - f) dla terenów U1, U3 minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>,
    - g) dla terenów U2 minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 400 m<sup>2</sup>;
  - 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publiczne klasy Z, L lub D.
2. Dla terenu U2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 oraz w § 18 uchwały.
3. Dla terenów U1, U2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12 uchwały.

§ 34. Dla terenu UO/UZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług oświaty i/lub usług zdrowia;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45° bądź krzywiznowe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,5,
  - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,2,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
  - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publiczne klasy D.

§ 35. Dla terenu US1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren sportu i rekreacji;
- 2) 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 połaci głównych od 20° do 45° bądź krzywiznowe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,8,
  - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,1,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%, z uwzględnieniem lit. f,
  - f) dopuszcza się, w przypadku zastosowania nawierzchni sztucznych dla boisk, kortów, bieżni, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
  - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogę publiczną klasy L;
- 5) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 12 oraz w § 22 uchwały.

§ 36. Dla terenu P/U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej i placów targowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – lokale mieszkalne wbudowane w budynki produkcyjne, magazynowe bądź usługowe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 16,0 m,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45° bądź krzywiznowe;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,4,
  - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,1,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
  - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogę publiczną klasy L oraz drogę



wewnętrzna KDW2.

§ 37. 1. Dla terenu ZP1, ZP2, ZP3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
  - 2) zakaz sytuowania budynków na terenie ZP1,
  - 3) dopuszczenie sytuowania budynków, budowli, zbiorników wodnych i urządzeń związanych z retencją i zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych na terenach ZP2 i ZP3, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na terenach ZP2 i ZP3:
    - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
    - b) wysokość zabudowy do 4,0 m,
    - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
  - 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu na terenach ZP2 i ZP3:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,1,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,1,
    - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,001,
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
    - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publiczne klasy L.
2. Dla terenu ZP1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12, § 19 oraz w § 22 uchwały.
3. Dla terenu ZP3 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 15 oraz w § 22 uchwały.

§ 38. Dla terenu KDZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 24,4 m;
- 3) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 11, § 12, § 18 oraz w § 22 uchwały.

§ 39. 1. Dla terenów KDL1, KDL2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość fragmentu drogi objętego planem w liniach rozgraniczających zmienna:
  - a) dla terenu KDL1 od 8,9 m do 24,1 m,
  - b) dla terenu KDL2 od 10,2 m do 14,1 m,
2. Dla terenu KDL1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11, § 12, § 15, § 18 oraz w § 22 uchwały.
3. Dla terenu KDL2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12, § 15 oraz w § 22 uchwały.

§ 40. 1. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20,

KDD21, KDD22, KDD23, KDD24, KDD25, KDD26, KDD27, KDD28, KDD29, KDD30, KDD31  
ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu KDD1, fragmentu drogi objętego planem do 4,3 m,
  - b) dla terenów KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 na 10,0 m,
  - c) dla terenu KDD6 na 16,0 m,
  - d) dla terenu KDD7 na 9,5 m,
  - e) dla terenu KDD8 na 7,0 m,
  - f) dla terenów KDD18, KDD19, KDD20 na 8,0 m,
  - g) dla terenów KDD23, KDD24, KDD27 na 12,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
  - a) dla terenu KDD9 od 9,8 m do 15,0 m,
  - b) dla terenu KDD10 od 8,0 m do 9,5 m,
  - c) dla terenu KDD11 od 6,0 m do 13,7 m,
  - d) dla terenu KDD12 od 6,7 m do 9,5 m,
  - e) dla terenu KDD13 od 6,3 m do 12,2 m,
  - f) dla terenu KDD14 od 8,7 m do 20,2 m,
  - g) dla terenu KDD15 od 13,9 m do 17,9 m,
  - h) dla terenu KDD16 od 16,5 m do 17,4 m,
  - i) dla terenu KDD17 od 7,0 m do 15,6 m,
  - j) dla terenu KDD21, fragmentu drogi objętego planem od 6,7 m do 8,8 m,
  - k) dla terenu KDD22 do 14,0 m,
  - l) dla terenu KDD25 od 15,0 m do 35,4 m,
  - m) dla terenu KDD26 od 9,0 m do 10,0 m,
  - n) dla terenu KDD28 od 11,9 m do 14,0 m,
  - o) dla terenu KDD29 od 10,0 m do 12,0 m,
  - p) dla terenu KDD30 od 8,1 m do 8,9 m,
  - r) dla terenu KDD31 od 8,6 m do 12,8 m.
2. Dla terenów KDD11, KDD13 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.
3. Dla terenów KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD31 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12 uchwały.
4. Dla terenów KDD29, KDD30, KDD31 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 15 uchwały.
5. Dla terenu KDD13 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.
6. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD26, KDD27, KDD29 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

§ 41. 1. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9,

KDW10 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
    - a) dla terenu KDW1 od 8,0 m do 14,1 m,
    - b) dla terenu KDW2 od 7,8 m do 16,5 m,
    - c) dla terenu KDW3 od 5,0 m do 8,0 m,
    - d) dla terenu KDW5 od 4,6 m do 10,3 m,
    - e) dla terenu KDW7 od 10,0 m do 16,8 m,
    - f) dla terenu KDW10 od 8,0 m do 10,0 m;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) dla terenu KDW4 na 6,0 m,
    - b) dla terenu KDW6 na 10,0 m,
    - c) dla terenu KDW8 na 10,0 m,
    - d) dla terenu KDW9 na 8,0 m.
2. Dla terenu KDW9 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 15 uchwały.
3. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW8, KDW9, KDW10 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

§ 42. 1. Dla terenów KX1, KX2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciągu pieszego;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) dla terenu KX1 na 2,0 m,
    - b) dla terenu KX2 na 4,0 m.
2. Dla terenu KX2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

§ 43. Dla terenu KP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny placu publicznego;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

§ 44. Dla terenów TR1, TR2, TR3, TR4, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rowów otwartych i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 2) dopuszczenie sytuowania budowli i urządzeń związanych z retencją i zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających na 6,0 m.

§ 45. 1. Dla terenów W1, W2, W3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;
- 2) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu W1 poprzez teren MN/U18,
  - b) terenu W2 poprzez teren US1,
  - c) terenu W3 poprzez drogę publiczną klasy Z.

2. W liniach rozgraniczających terenów W1, W2, W3 występują strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

3. Dla terenów W1, W2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12 uchwały.

4. Dla terenów W2, W3 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

§ 46. Dla terenów K1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
- 2) obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną klasy D.

## **Rozdział 9**

### **Przepisy końcowe**

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

- 1) terenów oznaczonych symbolem MN/U, MW, MW/U, U, UO/UZ, US, P/U w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem ZP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KX, KP, TR, W, K, w wysokości 1 %.

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

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

Uzasadnienie  
do uchwały nr .....Rady Miejskiej w Serocku  
z dnia .....r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Serock obszar A etap „A”

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była uchwała Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A oraz Uchwała Nr 311/XXIX/2020 z dnia 02.12.2020 roku w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock przyjęty uchwałą nr 109/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2015 r. Obszar objęty planem obejmuje obręby ewidencyjne nr 03, 04, 05, 11 o powierzchni 188 ha. Rysunek planu sporządzony został w skali 1:1000.

Zmiana obowiązującego planu była podyktowana przede wszystkim:

- 1) potrzebą dostosowania planu do obowiązujących przepisów prawa, w tym regulacji zawartych w przepisach odrębnych,
- 2) weryfikacja uwarunkowań przyrodniczych i ocena aktualnych warunków środowiska przyrodniczego,
- 3) zwiększenie atrakcyjności Serocka dla lokalizacji różnych form działalności gospodarczej, szeroko rozumianych usług,
- 4) stworzenie przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla obecnych i przyszłych mieszkańców gminy,
- 5) zwiększeniu stopnia zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej miasta,
- 6) przyciągnięciu inwestorów zewnętrznych.

Ustalenia planu wyrażają politykę przestrzenną miasta Serock zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock.

Za nadrzędny, zasadniczy cel rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej gminy Serock uznano wykreowanie gminy na znaczący ośrodek turystyczny. Nowa wizja gminy ma przyciągnąć do niego inwestorów strategicznych, rozwój ruchu turystycznego pobytowego oraz napływ nowych mieszkańców.

Teren objęty planem odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi oraz historyczno-zabytkowymi. W jego granicach występują obiekty zabytkowe, m.in. stanowiska archeologiczne, budynki, pozostałości fortyfikacji ziemnych Twierdzy Serock (Wałów Napoleońskich), chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przez teren objęty ustaleniami planu przebiegają sieci napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia. Występują również obszary o utrudnionych warunkach budowlanych, Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu czy trudne warunki terenowe, dla części urządzonych dróg publicznych przyjęto szerokości w istniejących granicach.

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

W toku procedury planistycznej otrzymano wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia. Na obszarze opracowania nie występowały grunty leśne wymagające zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego, czy Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne. Projekt przedmiotowego planu poddany był procedurze wyłożenia do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej. W procedurze złożono .... uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu planu, z których ... nie zostało uwzględniona.

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 2021r. poz. 247 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. Po podaniu informacji o przystąpieniu do opracowania dokumentu oraz w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynął żaden wniosek ani uwaga dotycząca problematyki środowiskowej.

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. 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.