

Uchwała Nr 410/XLVI/2014
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
z dnia 27 stycznia 2014r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) 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. Nr 130. poz. 871), w wykonaniu Uchwały Nr 450/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar D, powiat legionowski, woj. mazowieckie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku, Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar D, obejmujący obręby ewidencyjne nr: 16, 17, 18 i 19, 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. 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie

wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp.;

- 5) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 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 60% powierzchni działki budowlanej bądź powierzchni użytkowej, budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej bądź powierzchni użytkowej, budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 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) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną w przepisach odrębnych;
- 14) zabudowie grupowej – należy przez to rozumieć do czterech budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiące jedną bryłę, przy czym każdy z tych budynków musi być usytuowany bez zachowania odstępu od dwóch sąsiednich budynków, z dopuszczeniem budowy wewnętrznego dziedzińca pomiędzy budynkami, a poszczególne budynki mogą być różnej wysokości;
- 15) 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 i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/ZR;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zabudowy usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 5) tereny zabudowy usług turystyki i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem UT/ZR;

- 6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 7) tereny zabudowy usług zdrowia, opieki społecznej i socjalnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem UZ/U;
- 8) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 10) tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 11) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZC;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 13) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 14) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 16) tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem K;
- 17) tereny infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem T.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) granicy strefy ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta;
- 6) granicy obszaru wymagającego przekształceń;
- 7) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 8) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 9) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 10) obszarów potencjalnego zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych;
- 11) granicy obszaru pośredniego oddziaływania cmentarza;
- 12) granicy obszaru bezpośredniego oddziaływania cmentarza;
- 13) wymiarowania;
- 14) 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) obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem;
- 2) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 3) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) granicę otuliny rezerwatu przyrody "Jadwisin";
- 5) pomniki przyrody;
- 6) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych z numerem.

§ 8. 1. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się obszary potencjalnego zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 oraz na obszarach, o których mowa w ust. 2 ustala się zakaz budowy kondygnacji podziemnych.

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

2. Na obszarach określonych w ust. 1 ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy obiektów budowlanych jedynie w oparciu o decyzję określoną w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;
- 2) zakaz podpiwniczania budynków.

Rozdział 2

Kształtowanie i ochrona ład przestrzennego

§ 10. W zakresie kształtowania ład przestrzennego ustala się:

1) dla wolno stojących nośników reklamowych:

- a) zakaz budowy na terenach ZP, ZL, Z, ZC, KDL, KDD, KDW,
- 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/ZR, maksymalną wielkość 1,5 m x 2,0 m i wysokość do 4,0 m,
- e) sytuowanych na terenach US, maksymalną wielkość 1,5 m x 2,0 m i wysokość do 4,0 m oraz sytuowanie w odległościach nie mniejszych niż 100,0 m pomiędzy nośnikami.
- f) sytuowanych na terenach MN/U oraz U w pasie o szerokości od 5,0 do 25,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL1, maksymalną wielkość 3,0 m x 4,5 m i wysokość do 6,0 m.
- g) sytuowanych na terenach nie wymienionych w literach d, e, f, maksymalną wielkość 2,0 m x 3,0 m i wysokość do 5,0 m;

2) następujące zasady budowy ogrodzeń:

- a) wysokość ogrodzeń od strony dróg do 1,6 m, za wyjątkiem terenów U i ZC oraz ogrodzeń boisk sportowych,
- b) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych, za wyjątkiem terenu ZC,
- c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych.
- d) dla obszarów położonych w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu poziom podmurówki ogrodzeń na równi z poziomem terenu a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu ustala się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację drobnych zwierząt;
- e) sytuowanie w odległości minimum 0,5 m od gazociągu sieciowego;

3) zakaz budowy blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych;

4) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;

5) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, baz i składów, schronisk i hoteli dla zwierząt, stacji LPG;

6) zakaz sytuowania złomowisk.

§ 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.

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

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

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

Rozdział 3

Ochrona środowiska i krajobrazu kulturowego

§ 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 lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222, w obrębie, których usytuowany jest obszar objęty planem, przez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych.

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

2. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach otuliny rezerwatu przyrody "Jadwisin". Mają tu zastosowanie przepisy odrębne dotyczące rezerwatu przyrody "Jadwisin".

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są drzewa uznane za pomniki przyrody:

- 1) 2 jesiony wyniosłe - ul. Radzymińska, działka nr 20, na niezabudowanej zadrzewionej działce na skarpie, wpisane pod numerem 774 orzeczeniem Nr 620 Prezydenta Warszawy o uznaniu za pomnik przyrody z dnia 10.07.1980 r.;
- 2) 1 sosna pospolita - ul. Radziwiłła, na działce 34/4, wpisana pod numerem 257, orzeczeniem Nr 512 Wojewody Warszawskiego o uznaniu za pomnik przyrody z dnia 20.09.1974 r.
- 3) 2 sosny pospolite - ul. Radziwiłła, na działce 34/4, wpisane pod numerem 329, orzeczeniem Nr 175 Prezydenta Warszawy o uznaniu za pomnik przyrody z dnia 31.05.1976 r.;
- 4) 1 dąb szypułkowy - ul. Radziwiłła, na działce 89/6, wpisany pod numerem 328, orzeczeniem Nr 174 Prezydenta Warszawy o uznaniu za pomnik przyrody z dnia 31.05.1976 r.
- 5) głaz narzutowy granitognejs, na zieleńcu, pomiędzy ul. Wyzwolenia i Warszawską, wpisany orzeczeniem nr 567 Prezydenta Warszawy o uznaniu za pomnik przyrody z dnia 01.06.1979 r.

2. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

§ 17. 1. Ustala się obszar pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko o szerokości 500 m. w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się obszar bezpośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko o szerokości 50 m. w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

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

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

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

- 1) MN/ZR wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U. U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) US, UT, UT/ZR, ZL, ZP, Z, WS wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.
- 4) UZ/U wskazuje się jako tereny szpitali w miastach.

Rozdział 4

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 19. Na terenie objętym planem znajdują się cmentarz rzymsko-katolicki o wartości historyczno-kulturowej, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1385 z 26.07.1989 r., dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

§ 20. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 51-67/3 oraz AZP 51-67/4) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

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

§ 21. 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.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów MN/ZR - 800 m²,
 - b) dla terenów MN/U dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 800 m²,
 - c) dla terenów MN/U dla zabudowy mieszkaniowej grupowej i zabudowy usługowej - 400 m².
 - d) dla terenów U - 400 m²,
 - e) dla terenów UT1, UT2 - 1000 m²,
 - f) dla terenów UT3, ZC - 3000 m²,
 - g) dla terenów UT/ZR dla zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej - 600 m²,
 - h) dla terenów UT/ZR dla zabudowy usług turystyki - 1000 m²,
 - i) dla terenów US, - 1000 m²,
 - j) dla terenów UZ/U - 2000 m²,
 - k) dla terenów ZP - 1000 m²,
 - l) dla terenów K, T - 50 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów MN/ZR, MN/U, UT, UT/ZR:
 - 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej i zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - 15,0 m dla I segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz dla zabudowy usługowej,
 - b) dla terenów U, US, ZP, K - 16,0 m.
 - c) dla terenów UZ/U, ZC - 20,0 m,
 - d) dla terenu T - 12,0 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

§ 23. 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.

§ 24. 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 której mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

§ 25. 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 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) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej 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 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:
 - 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;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych.
 - b) stosowanie systemów cieplnych 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

§ 26. 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.

§ 27. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym tj. drogą krajową

nr 61 i nr 62 poprzez drogę KDL1.

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

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

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

- 1) szerokość nie mniejszą niż:
 - a) 8,0 m jeśli ich długość wynosi do 200 m,
 - b) 10,0 m jeśli ich długość wynosi powyżej 200 m;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej dróg na minimum 4,0 m;
- 3) dla dróg o długości do 200 m zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10,0 m na 10,0 m, o ile nie są połączone z inną drogą, a dla pozostałych dróg bezpośrednio połączenie z drogą publiczną lub drogą wewnętrzną mającą połączenie z drogą publiczną;
- 4) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 m na 5,0 m;
- 5) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża.

Rozdział 8

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 30. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m², 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.

§ 31. 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.

§ 32. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR2, MN/ZR3, MN/ZR4, MN/ZR5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) budynki:
 - wolno stojące, bliźniacze lub grupowe dla terenu MN/ZR3,
 - wolno stojące lub bliźniacze dla pozostałych terenów,

- b) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
 - c) dla terenów MN/ZR4, MN/ZR5 budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia kondygnacja jako poddasze użytkowe.
 - d) dla terenów MN/ZR1, MN/ZR2, MN/ZR3 budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - e) wysokość zabudowy do 11.0 m.
 - f) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu;
 - g) dla zabudowy grupowej dachy płaskie.
 - h) dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej dachy płaskie bądź 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 do 6.0 m.
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy rekreacji indywidualnej:
- a) budynki w formie zabudowy wolno stojącej;
 - b) zakaz budowy budynków z bali drewnianych.
 - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 2-ga kondygnacja jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 10.0 m.
 - e) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0.3.
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 50% dla zabudowy wolno stojącej.
 - 40% dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej i grupowej.
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - 800 m² dla zabudowy wolno stojącej, dla terenów MN/ZR4, MN/ZR5,
 - 900 m² dla zabudowy wolno stojącej, dla terenów MN/ZR1 MN/ZR2, MN/ZR3,
 - 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej.
 - 400 m² dla 1 segmentu w zabudowie grupowej.
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy rekreacji indywidualnej:
- 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;
- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy D.

§ 33. 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 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 400 m²;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki:

- wolno stojące, bliźniacze lub grupowe dla terenu MN/U6.
 - wolno stojące lub bliźniacze dla pozostałych terenów,
 - b) zakaz budowy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych z bali drewnianych.
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dla budynków mieszkalnych 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe,
 - e) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - f) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu;
 - g) 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 0,7 dla zabudowy usługowej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 50% dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 40% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej w zabudowie grupowej,
 - 30% dla zabudowy usługowej dla terenów MN/U10, MN/U11, MN/U13, MN/U15,
 - 25% dla zabudowy usługowej. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U12, MN/U14, MN/U16,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
 - 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej oraz dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 400 m² dla 1 segmentu w zabudowie grupowej,
 - 200 m² dla zabudowy usługowej,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy L lub D.
2. Dla terenów MN/U10 w odległości maksymalnie 200 m licząc od linii rozgraniczającej terenu WS1 oraz MN/U6 ustala się dopuszczenie sytuowanie zabudowy rekreacji indywidualnej o parametrach i wskaźnikach określonych w § 32 uchwały.

§ 34. Dla terenów U1, U2, U3, U4, U5 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 połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,6,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 200 m².

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy L lub D.

§ 35. Dla terenu UT1, UT2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług turystyki;
- 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla zabudowy rekreacji indywidualnej parametry i wskaźniki określone w § 32 chwały.
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy D.

§ 36. Dla terenu UT3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usług turystyki;
- 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 3000 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla zabudowy rekreacji indywidualnej parametry i wskaźniki określone w § 32 chwały.
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy D.

§ 37. Dla terenu UT/ZR1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług turystyki i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie grupowej;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usług turystyki:
 - a) budynki do 4 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 zabudowy usług turystyki:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%.
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy rekreacji indywidualnej:
 - a) budynki wolno stojące,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym 2-ga kondygnacja jako poddasze użytkowe,

- c) wysokość zabudowy do 10.0 m,
 - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0.5 m ponad poziom terenu;
 - e) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy rekreacji indywidualnej:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0.2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 600 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków mieszkalnych:
- a) budynki w zabudowie grupowej,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 11.0 m,
 - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu;
 - e) dachy płaskie;
- 8) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej (dla jednego segmentu):
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0.4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 600 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy D.

§ 38. Dla terenu US1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie budowy jedynie tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów sportowych związanych ze sportem i rekreacją wodną oraz obiektów związanych z transportem wodnym. z uwzględnieniem ustaleń § 9;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) I kondygnacja nadziemna,
 - b) wysokość zabudowy do 6.0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45° bądź krzywiznowe;
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego obiektu na 50 m²;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0.2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%, a w przypadku zastosowania na boiskach nawierzchni z tworzyw sztucznych, dopuszczenie zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy D.

§ 39. Dla terenu UZ/U1, UZ/U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług zdrowia, opieki społecznej i socjalnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 14,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;

- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000 m²
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy D.

§ 40. Dla terenów ZL1, ZL2, ZL3, ZL4 ustala się:

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

§ 41. Dla terenu ZP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakaz sytuowania budynków.
- 3) dopuszczenie budowy ścieżek rowerowych.

§ 42. Dla terenu ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zadrzewień i zakrzewień;
- 2) zakaz sytuowania budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszczenie budowy ścieżek rowerowych.

§ 43. Dla terenu ZC1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny cmentarza;
- 2) na działce nr 6 obręb 17, pas zieleni o szerokości 2,0 m od strony terenu U4, KDL1 oraz KDD5 o następujących wskaźnikach:
 - a) zastosowanie wszystkich pięter roślinności,
 - b) udział w drzewostanie minimum 60% roślin zimozielonych;
- 3) utrzymanie, przebudowę i realizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu.

§ 44. Dla terenu WS1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych oraz w wyniku realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizowania obiektów związanych z transportem wodnym.

§ 45. Dla terenu KDL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi objętego planem zmienna od 11,0 m do 25,5 m.

§ 46. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDD1 szerokość fragmentu drogi objętego planem zmienna od 1,0 m do 7,7 m,
 - b) dla terenu KDD2 szerokość zmienna od 10,0 m do 11,5 m,
 - c) dla terenu KDD3 szerokość zmienna od 11,0 m do 12,50 m,

- d) dla terenu KDD4 szerokość zmienna od 5,0 m do 17,3 m,
- e) dla terenu KDD5 szerokość zmienna od 7,7 m do 16,0 m,
- f) dla terenu KDD6 szerokość zmienna od 22,0 m do 22,2 m,
- g) dla terenu KDD7 szerokość zmienna od 10,0 m do 13,0 m,
- h) dla terenu KDD8 szerokość zmienna od 8,0 m do 15,5 m,
- i) dla terenu KDD9 szerokość zmienna od 8,6 m do 14,5 m,
- j) dla terenu KDD10 szerokość zmienna od 7,0 m do 15,0 m,
- k) dla terenu KDD11 szerokość zmienna od 10,0 m do 13,0 m,
- l) dla terenu KDD12 szerokość zmienna od 8,9 m do 9,0 m,
- m) dla terenu KDD13 szerokość zmienna od 9,6 m do 11,0 m,
- n) dla terenów KDD14, KDD16 szerokość na 10,0 m,
- o) dla terenu KDD15 szerokość zmienna od 11,9 m do 16,0 m,
- p) dla terenu KDD17 szerokość zmienna od 5,7 m do 16,9 m.

§ 47. Dla terenu KDW1, KDW2, KDW3, KDW4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDW1 szerokość zmienna od 5,1 m do 9,5 m,
 - b) dla terenu KDW2 szerokość zmienna od 7,9 m do 8,0 m,
 - c) dla terenu KDW3 szerokość na 5,0 m,
 - d) dla terenu KDW4 szerokość zmienna od 8,0 m do 10,0 m.

§ 48. Dla terenu K1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
- 2) dopuszczenie budowy nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 49. Dla terenu T1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszczenie budowy nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 9 Przepisy końcowe

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

- 1) terenów oznaczonych symbolem MN/ZR, MN/U, U, UT/ZR, US, UZ/U, UT w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem ZP, ZL, Z, ZC, WS, KDL, KDD, KDW, K, T w wysokości 1 %;

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

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

Uzasadnienie
do uchwały nr 410/XLVI/2014 Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 27 stycznia 2014r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Serock obszar D (obrębny 16, 17, 18, 19)

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar D, była uchwała Nr 450/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar D, powiat legionowski, woj. mazowieckie.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock przyjęty uchwałą nr 612/LXIV/2001 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 grudnia 2001r. Obszar objęty planem obejmuje obrębny ewidencyjne nr 16, 17, 18 i 19 o powierzchni 232 ha (w tym wody 70 ha). Sporządzony został w skali 1:1000.

Teren objęty planem odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi oraz historyczno-zabytkowymi. W jego granicach występują m.in.: cenne ze względów przyrodniczo-krajobrazowych fragmenty skarpy wzdłuż rzeki Narew, liczne pomniki przyrody czy strefa ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta.

Część obszaru planu znajduje się w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

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. Nr 130, poz. 871)

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 oraz rozwój ruchu turystycznego,
- 4) stworzenie przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla obecnych i przyszłych mieszkańców gminy,
- 5) zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy.

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.

Z uwagi na ochronę skarpy, zachowano zieleni wysoką, zgodnie z ustaleniami w studium: *„...Zaleca się także zachowanie wszystkich istniejących terenów zieleni wysokiej, także tych nie wskazanych na rysunku”.*

W toku procedury planistycznej otrzymano wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia. W celu uporządkowania granic poszczególnych stref funkcjonalnych uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne, głównie pod zabudowę usług turystyki. 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 jedna nie została uwzględniona z uwagi na niezgodność z przepisami prawa.

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. 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.



Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski

Rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu:

I. W terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) do składania uwag, tj. do dnia 29.11.2013r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar D, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 04.10.2013 r. do 06.11.2013 r. do tut. Urzędu wpłynęła uwaga, która nie została uwzględniona przez Burmistrza miasta i Gminy Serock:

Uwaga z dnia 25.11.2013 r. dotycząca działki nr 56/16 obr.18 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL3 i ZL4

uwaga dotyczy: dopuszczenia realizacji w ramach terenów ZL obiektów małej architektury i budowli służących komunikacji pieszej i rowerowej

II. Do w/w uwagi ustosunkowano się jak następuje:

Uwaga nieuwzględniona - na terenach leśnych zasady zagospodarowania terenu określają przepisy ustawy o lasach. Na podstawie w/w ustawy istnieje możliwość sytuowania wymienionych w uwadze obiektów.

Powtórzenie przepisów ustaw lub ich modyfikowanie, jeżeli uregulowanie takie wynika wprost z ustawy, jest niezgodne z prawem.

III. W związku z nieuwzględnieniem uwagi, wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar D, nie zostaną naniesione zmiany w tym projekcie.

Dlatego też, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar D pozostaje bez zmian.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski

ROZSTRZYGNIĘCIE 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- wójt, burmistrz, prezydent, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki 4 - obligacje komunalne, 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	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4
	GOSPODARKA ODPADAMI	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski