

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H,
powiat legionowski, woj. mazowieckie – ETAP „B”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz. 1515), art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 25 czerwca 2010r. (Dz. U. z 2010r. Nr 130, poz. 871), w wykonaniu Uchwały Nr 459/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H, powiat legionowski, woj. mazowieckie oraz Uchwały Nr 253/XXVII/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 26.09.2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 459/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H, powiat legionowski, woj. mazowieckie oraz uchwały Nr 308/XXIX/2017 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 stycznia 2017 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 459/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24.02.2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H, powiat legionowski, woj. mazowieckie oraz Uchwały Nr 253/XXVII/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 26.09.2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 459/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24.02.2010 r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31 sierpnia 2009 roku wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku, Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H – ETAP „B”, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem obejmuje część obrębu Kania Polska, którego granice stanowią: od południa granica administracyjna gminy wzdłuż rzeki Bug, od zachodu linia prosta dp zachodniego narożnika działki nr 338, północno-wschodnią granicę opracowania wyznacza południowo-wschodnia granica drogi powiatowej, oznaczona jako działka nr 244/19, następnie północno-wschodnia i wschodnia granica administracyjna gminy do granicy na rzece Bug.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;

4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
- 2) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku;
- 3) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą planu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 20 % w poszczególnych segmentach ogrodzenia;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 55% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na terenie objętym jednym zamierzeniem budowlanym budynków;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 45% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na terenie objętym jednym zamierzeniem budowlanym budynków;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 13) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną z większym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, określonym w przepisach szczegółowych planu;
- 14) zabudowie usług turystyki – należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki konferencyjne i budynki gastronomii oraz obiekty sportu i rekreacji związane z ww. budynkami.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej,

- oznaczone na rysunku planu symbolem MN/ZR;
- 2) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR;
 - 3) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
 - 4) tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
 - 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
 - 6) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
 - 7) tereny infrastruktury technicznej przeciwpowodziowej, oznaczone na rysunku planu symbolem PP.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej;
- 5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 7) granicy terenów wydmych;
- 8) granicy obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie;
- 9) granicy obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 10) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 11) wymiarowania;
- 12) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

- 1) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 2) granicę obszaru Natura 2000.

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

2. Ustala się granicę terenów wydmych w granicach wyznaczonych na rysunku planu, w której obowiązuje:

- 1) nakaz realizacji fundamentów pod budynki z zabezpieczeniami przed procesem osuwiskowym wydm oraz geomechanicznym przekształceniem terenu;
- 2) zakaz dokonywania jakichkolwiek zmian ukształtowania terenu wydmy, związanych również z sytuowaniem nowej zabudowy lub budową dróg wewnętrznych;
- 3) nakaz nasadzenia roślinności na niezadrzewionych fragmentach terenu, zapobiegające erozji wydmy.

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2

Kształtowanie i ochrona ład przestrzennego

§ 10. W zakresie kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) następujące zasady budowy ogrodzeń:
 - a) wysokość ogrodzeń od strony dróg do 1,8 m,
 - b) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych,
 - c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,
 - d) poziom podmurówki ogrodzeń na równi z poziomem terenu a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu ustala się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację drobnych zwierząt,
 - e) sytuowanie w odległości minimum 0,5 m od gazociągu sieciowego;
- 2) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
- 3) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, składów, złomowisk, schronisk i hoteli dla zwierząt oraz spalarni zwłok zwierzęcych.

§ 11. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

§ 12. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 8, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu.

Rozdział 3

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych oraz dróg;

- 2) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 przez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami.

§ 14. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru Natura 2000. Mają tu zastosowanie ustalenia, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszaru Natura 2000.

2. Obszar objęty planem położony 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.

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

- 1) MN/ZR, ZR wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZL, Z wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 16. 1. Ustala się utrzymanie kapliczek, krzyży przydrożnych stanowiących elementy krajobrazu kulturowego wsi.

2. W przypadku przebudowy lub rozbudowy dróg i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektów określonych w ust. 1.

Rozdział 4

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 17. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 50-67/37, AZP 50-67/38), w formie strefy ochrony archeologicznej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

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

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów MN/ZR - 900 m²,
 - b) dla terenów ZR - 800 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolem MN/ZR, ZR:
 - 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

2. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

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

§ 21. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) średnicę przewodów sieci wodociągowej co najmniej DN 80, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej,
 - c) zaopatrzenie z ujęcia Łacha i Nowa Wieś,
 - 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 co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,
 - c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków „Dębe”,
 - d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;
- 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 co najmniej DN 250, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce budowlanej,
 - c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami, unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
 - b) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych

- działkach z dostępem do drogi publicznej o minimalnej powierzchni 20 m²,
- c) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- minimalna średnica przewodów dystrybucyjnej sieci gazowej 32 mm,
 - zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii istniejących ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
 - zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
 - dopuszczenie stosowania alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej, powietrzne lub gruntowe pompy ciepła z zastrzeżeniem, że stosowanie alternatywnych źródeł ciepła nie może wiązać się z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem: KDZ – drogi publiczne klasy Z, stanowiącej fragment ulicy Bindugi znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie planu.

§ 23. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową graniczącą od strony zachodniej z obszarem objętym planem.

- § 24. 1. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników:
- minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i każdy budynek rekreacji indywidualnej;
 - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
 - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca.

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

- szerokość nie mniejszą niż 8,0 m,
- nieprzekraczalną linię zabudowy - minimum 4,0 m,
- zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m, o ile nie są połączone z inną drogą,
- na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m na 5 m;
- droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża i nie mniejszą niż określona w pkt 1).

Rozdział 8

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

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

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

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

§ 28. 1. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 100 m²;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolnostojące,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 10,0 m,
 - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku,
 - e) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 800 m² dla zabudowie rekreacji indywidualnej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR2 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust.1, § 9 ust.1, ust.2, ust. 4, § 13 ust. 2, § 14 ust.1, ust. 2, uchwały.

1. Dla terenu MN/ZR1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust.2, § 20 ust.1, uchwały.

§ 29. 1. Dla terenu ZR1 ustala się:

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

2. Dla terenu ZR1, mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust.1, § 9 ust.1, ust.2, ust. 4, § 13 ust. 2, § 14 ust.1, ust. 2, uchwały.

§ 30. 1. Dla terenów ZL1, ZL2, ZL3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów i zalesień;
- 2) zakaz sytuowania budynków.
2. Dla terenu ZL1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9, ust.1, ust. 2 uchwały.
3. Dla terenu ZL3 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 14 uchwały.

4. Dla terenów ZL1, ZL2, ZL3, mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 14 ust. 2 uchwały.

§ 31. 1. Dla terenu Z1, Z2 ustala się:

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

2. Dla terenów Z1, Z2, mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust.1, § 9 ust.1, ust.2, ust. 4, § 13 ust. 2, § 14 ust.1, ust. 2, uchwały.

3. Dla terenów Z2 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 20 ust. 1 uchwały.

§ 32. 1. Dla terenów WS1, WS2, ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenu WS2 ustala się zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych.

3. Dla terenu WS1 ustala się:

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

regulacyjnych, realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz realizacji obiektów związanych z transportem wodnym.

§ 33. 1. Dla terenu KDZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
- 2) dla fragmentu drogi objętej palnem, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna do 6,9 m.

2. Dla terenu KDZ1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust.2, § 9 ust.1, ust.2, ust. 4, § 13 ust. 2, § 14 ust.1, ust. 2, § 20 ust. 1 uchwały.

§ 34. Dla terenów PP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej przeciwpowodziowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 10,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połąci głównych od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,8,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - c) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) obsługę komunikacyjną poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy Z bądź poprzez teren Z6.
- 5) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 8 ust.1, § 9 ust. 2, § 9 ust. 4, § 13 pkt 2, § 14 ust. 2, § 20 uchwały.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

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

- 1) terenów oznaczonych symbolem MN/ZR, ZR, w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem ZL, Z, WS, KDZ, PP w wysokości 1 %.

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

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