



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 maja 2014 r.

Poz. 5167

UCHWAŁA NR 433/XLVIII/2014 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 31 marca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja C, 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 2012r., poz. 647 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 454/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja C, 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 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja C, obejmujący obręb: Dosin, Izbica, Jachranka, Skubianka, 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 : 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 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) 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.;

- 4) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej bądź powierzchni użytkowej, budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej bądź powierzchni użytkowej, budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
- 10) 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;
- 11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną w przepisach odrębnych;
- 12) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy (rozumianej jako powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym) w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 13) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną z większym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, określonym w przepisach szczegółowych planu;
- 14) zabudowie usług turystyki – należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki konferencyjne i budynki gastronomii oraz obiekty sportu i rekreacji związane z ww. budynkami.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNe;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/ZR;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 5) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR;
- 6) tereny zabudowy usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 7) tereny zabudowy usług turystyki i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem UT/U;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 9) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 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 G, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 14) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 15) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 16) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 18) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W;
- 19) tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem K.

§ 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 archeologicznej;
- 5) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 6) obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych;
- 7) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) granicy obszaru bezpośredniego oddziaływania cmentarza;
- 9) granicy obszaru pośredniego oddziaływania cmentarza;
- 10) strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 11) strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 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) granice administracyjne;
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem;
- 3) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 4) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych z numerem GZWP.

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

2. Ustala się obszary potencjalnie narażone na osuwanie 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 zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią.

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 ZR, ZL, Z, ZC, KDG, KDZ, KDL, KDD,
- b) na terenach nie wymienionych w lit. a zakaz budowy w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDG, KDZ i 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDL ,
- c) wymiar liczony jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m,
- d) sytuowanych na terenach MN/U, UT, UT/U i R w pasie o szerokości od 10,0 m do 25,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDG i KDZ oraz w pasie o szerokości od 5,0 m do 25,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDL maksymalną wielkość 3,0 m x 4,5 m i wysokość do 6,0 m,
- e) sytuowanych na terenach niewymienionych w lit. d maksymalną wielkość 2,0 m x 3,0 m i wysokość do 4,0 m;

2) następujące zasady budowy ogrodzeń:

- a) wysokość ogrodzeń od strony dróg na 1,6 m, za wyjątkiem terenów 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 terenów położonych w granicach 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 sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, składów złomowisk oraz schronisk i hoteli dla zwierząt;

§ 11. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8 w celu wydzielenia działki 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) 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.

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

§ 15. 1. Ustala się obszar pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko o szerokości 500m, 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.

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

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

§ 17. 1. Ustala się zachowanie 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

§ 18. 1. Na terenie objętym planem znajduje się obiekt o wartości historyczno-kulturowej- cmentarz parafialny wraz ze starodrzewem- wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1384 z dnia 08.12.1989r., dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

2. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ewid. AZP: 51-65/4, 51-66/2, 51-66/3, 51-66/6, 51-66/7, 51-66/8 w formie stref ochrony archeologicznej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

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

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów MN, MN/U - 800 m²,
 - b) dla terenów MN/ZR - 900 m²,
 - c) dla terenów MNe, ZR - 1500 m²,
 - d) dla terenów UT, UT/U, ZC - 3000 m²;
 - e) dla terenów W, K, - 50 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
 - 18,0 m dla zabudowy wolno stojącej,
 - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U:
 - 18,0 m dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz dla zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej oraz dla zabudowy usługowej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/ZR, MNe, ZR, UT, UT/U, ZC, na 18,0 m;
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem W, K na 10,0 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

§ 20. 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.

§ 21. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110kV o szerokości 16,0 m licząc od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz sytuowania:

- 1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 2) budynków innych niż określone w pkt 1 w odległości 5,0 m,
- 3) drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

2. 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.

3. Przy zagospodarowaniu stref, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 w sposób nieokreślony w w/w ustępach należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o której mowa w ust. 1 i ust. 2 ustala się likwidację strefy.

§ 22. 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 Jachranka, Skubianka, Borowa Góra,
 - d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej od 160 mm,
 - c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków „Dębe”;

- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) średnicę sieci kanalizacji deszczowej od 300 mm;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn,
 - b) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nn budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej o minimalnej powierzchni 20 m²,
 - c) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii istniejących ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
 - b) stosowanie systemów ciepłych wykorzystujących paliwa nisko emisyjne;
- 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

§ 23. 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.

§ 24. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi powiatowe KDZ1 i KDL1

§ 25. 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;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem W, K minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków.

§ 26. 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 i dojazdów na minimum 4,0 m;
- 3) dla dróg o długości do 200 m, o ile nie są połączone z inną drogą, zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m, a dla pozostałych dróg bezpośrednie połączenie z drogą publiczną lub drogą wewnętrzną mającą połączenie z drogą publiczną;
- 4) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścieg 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

§ 27. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących do 40 m² powierzchni gruntu, obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojazdów do budynków i działek budowlanych, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu 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.

§ 28. 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.

3. Na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, R ustala się dopuszczenie budowy nowych budynków w istniejącej zabudowie zagrodowej z zachowaniem istniejącej funkcji, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z dopuszczeniem wysokości budynków gospodarczych i inwentarskich do 9,0 m.

§ 29. 1. Dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN38, MN39, MN40, MN41, MN42, MN43, MN44, MN45, MN46 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów od MN1 do MN21, od MN25 do MN34, MN37:
 - a) budynki wolno stojące lub bliźniacze,
 - b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym 3-cia kondygnacja jako poddasze użytkowe,
 - c) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu,
 - e) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów od MN22 do MN24, od MN35 do MN36, od MN38 do MN46:
 - a) budynki wolno stojące,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,

- d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu,
 - 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 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 – 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów od MN1 do MN21, od MN25 do MN34, MN37:
 - 800 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów od MN22 do MN24, MN35, MN36, od MN38 do MN46 - 900 m²,
 - e) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi klasy Z lub zjazdy z dróg klasy L lub D.
2. Dla terenów MN1-MN3, MN12-MN14, MN17-MN20, MN24, MN26, MN27, MN35, MN37, mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust.1, 3.
3. Dla terenów MN35, MN37-MN40, MN43, MN44 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust.2, 3.
4. Dla terenów MN1-MN7, MN9, MN10, MN15-MN17, MN22-MN46 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 14.
5. Dla terenów MN10-MN12, MN18 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 15.
6. Dla terenów MN9, MN18, MN33, MN41 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 18 ust. 2.
7. Dla terenów MN4-MN8, MN10 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 21 ust. 1, 3, 4.
8. Dla terenów MN1, MN2, MN4-MN8, MN15-MN18, MN20, MN23, MN25-MN27, MN29, MN30, MN32-MN34, MN42, MN43, MN46 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 21 ust. 2, 3, 4.
- § 30.** 1. Dla terenów MNe1, MNe2, MNe3 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące,
 - b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu,
 - e) 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 zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1500 m²,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z dróg klasy L lub D.
2. Dla terenu MNe2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 2, 3 oraz § 18 ust. 2.
3. Dla terenu MNe3 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 2, 3.
4. Dla terenu MNe2, MNe3 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 14.
- § 31.** 1. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR2, MN/ZR3, MN/ZR4, MN/ZR5, MN/ZR6, MN/ZR7, MN/ZR8, MN/ZR9 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) budynki wolno stojące,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym do budynków mieszkalnych na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu, a dla budynków rekreacji indywidualnej na wysokości maksymalnie 1,0 m,
 - e) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 900 m²,
 - d) 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 klasy D.
2. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 1, 3

3. Dla terenów MN/ZR2, MN/ZR9 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 2, 3
4. Dla terenów MN/ZR2, MN/ZR7, MN/ZR9 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 9.
5. Dla terenów MN/ZR1-MN/ZR9 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 14.
6. Dla terenów MN/ZR2, MN/ZR4, MN/ZR5 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 18 ust. 2.
7. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR3 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 21 ust. 2, 3, 4.

§ 32. 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, MN/U45, MN/U46, MN/U47, MN/U48, MN/U49, MN/U50, MN/U51, MN/U52, MN/U53 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 dla terenów od MN/U1 do MN/U28, od MN/U33 do MN/U43:
 - a) budynki wolno stojące lub bliźniacze,
 - b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dla budynków mieszkalnych 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) poziom posadzki, pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym do budynków na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu,
 - f) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów od MN/U29 do MN/U32, od MN/U44 do MN/U53:
 - a) budynki wolno stojące,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - d) poziom posadzki, pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym do budynków na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu,
 - 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 do 6,0 m,
 - c) wysokość zabudowy gospodarczej do 9,0 m,
 - d) 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 dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 0,4 dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów od MN/U1 do MN/U28, od MN/U33 do MN/U43:

- 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
 - 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 200 m² dla zabudowy usługowej,
- d) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenów od MN/U29 do MN/U32, od MN/U44 do MN/U53: - 900 m²,
- e) dla budynków garażowych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek:
- a) dla terenu MN/U1 do czasu modernizacji drogi KDG1 poprzez istniejące zjazdy, a następnie poprzez zjazd z drogi serwisowej drogi KDG1 oraz poprzez zjazdy z drogi KDL2,
 - b) dla terenu MN/U2 poprzez istniejący zjazd,
 - c) dla terenów niewymienionych w lit. a i b. poprzez zjazdy z dróg klasy L lub D.
2. Dla terenów MN/U2, MN/U13-MN/U16, MN/U18, MN/U22-MN/U26, MN/U31-MN/U35, MN/U37, MN/U44-MN/U46, MN/U50, mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 1, 3.
3. Dla terenów MN/U44, MN/U51 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 2, 3.
4. Dla terenów MN/U1-MN/U12, MN/U17-MN/U20, MN/U29-MN/U50 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 14.
5. Dla terenów MN/U12, MN/U13 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 15.
6. Dla terenów MN/U11, MN/U44, MN/U45, MN/U47, MN/U52 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 18 ust. 2.
7. Dla terenów MN/U4-MN/U6, MN/U8 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 21 ust. 1, 3, 4.
8. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U4-MN/U6, MN/U8, MN/U10, MN/U17-MN/U19, MN/U25-MN/U27, MN/U29, MN/U33-MN/U41, MN/U43, MN/U46-MN/U50, MN/U53 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 21 ust. 2, 3, 4.

§ 33. 1. Dla terenu ZR1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny budowli sportu i rekreacji oraz związanych z transportem wodnym;
- 3) zakaz sytuowania wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące,
 - b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym do budynków rekreacji indywidualnej na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziomem terenu,
 - e) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1500 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi klasy D.

2. Dla terenu ZR1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 2, 3 oraz § 14.

§ 34. 1. Dla terenów UT1, UT2, UT3, UT4, UT5, UT6 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług turystyki;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 4 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 - 3000 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy Z oraz zjazdy z dróg publicznych klasy D.

2. Dla terenu UT5 ustala się:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa ekstensywna,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej określone w § 30.

3. Dla terenu UT1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 1, 3.

4. Dla terenów UT2, UT5, UT6 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 2, 3.

5. Dla terenu UT1-UT6 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 14.

6. Dla terenu UT3 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 18 ust. 2.

7. Dla terenów UT1, UT3, UT6 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 21 ust. 2, 3, 4.

§ 35. 1. Dla terenów UT/U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług turystyki i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 4 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 - 3000 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez zjazd z drogi publicznej klasy D.

2. Dla terenu UT/U1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 8 ust. 2, 3 oraz § 14.

§ 36. 1. Dla terenów R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
 - 2) zakaz sytuowania budynków, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o minimalnej powierzchni 2,5 ha;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez istniejące zjazdy z dróg publicznych klasy Z, L lub D.
 2. Dla terenów R1-R9, R16, R17 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 14.
 3. Dla terenów R9-R15 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 15.
 4. Dla terenów R2, R6, R7 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 21 ust. 1, 3, 4.
 5. Dla terenów R1, R3, R6, R7, R9, R16 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 21 ust. 2, 3, 4.
- § 37.** 1. Dla terenów ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13, ZL14, ZL15, ZL16, ZL17, ZL18, ZL19, ZL20, ZL21, ZL22, ZL23, ZL24, ZL25, ZL26, ZL27, ZL28 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny lasów i zalesień;
 - 2) zakaz sytuowania budynków.
 2. Dla terenu ZL17- ZL19, ZL21, ZL25, ZL27 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 9.
- § 38.** 1. Dla terenów Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zadrzewień i zakrzewień;
 - 2) zakaz sytuowania budynków,
 - 3) dopuszczenie budowy obiektów związanych z transportem wodnym.
 2. Dla terenów Z1 - Z6 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 9.
- § 39.** 1. Dla terenu ZC1 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny cmentarzy;
 - 2) utrzymanie, przebudowę i realizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu.
 2. Dla terenu ZC1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 18 ust. 1.
- § 40.** Dla terenu WS1 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) dopuszczenie budowy obiektów związanych z transportem wodnym oraz budowli hydrotechnicznych piętrzących, upustowych i regulacyjnych oraz obiektów mostowych;
 - 3) zakaz zmiany linii brzegowej cieków, za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych, realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz realizacji obiektów związanych z transportem wodnym.
- § 41.** Dla terenu KDG1 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy G;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach objętych planem zmienna od 11,0 m do 26,0 m;

3) utrzymanie istniejących zjazdów do czasu modernizacji dróg z jednoczesnym zakazem sytuowania nowych zjazdów.

§ 42. Dla terenu KDZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
- 2) szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 30,0 m.

§ 43. Dla terenów KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDL1, KDL2, KDL3, KDL4 na 12,0 m,
 - b) dla terenu KDL5 w granicach objętych planem zmienną od 7,0 m do 12,0 m.

§ 44. 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, KDD32, KDD33, KDD34, KDD35, KDD36, KDD37 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDD1, KDD25 na 10,0 m i 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu KDD2 na 10,0 m, 12,0 m i 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu KDD3 na 12,0 m,
 - d) dla terenu KDD5 na 8,0 m i 10,0 m,
 - e) dla terenu KDD17 na 12,0 m i 8,0 m w granicach objętych planem,
 - f) dla terenu KDD10, KDD11, KDD15, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD24, KDD25, KDD28, KDD29, KDD30, KDD31, KDD32, KDD33, KDD34, KDD35, KDD36 na 10,0 m,
 - g) dla terenu KDD23 na 10,0 m i 7,0 m w granicach objętych planem,
 - h) dla terenu KDD26 na 10,0 m oraz 5,0 m i 6,0 m w granicach objętych planem,
 - i) dla terenu KDD27 na 10,0 m i 16,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dla terenu KDD37 na 7,0 m w granicach objętych planem;
- 3) szerokość zmienną w istniejących liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDD4 od 7,2 m do 7,8 m,
 - b) dla terenu KDD6 od 5,0 m do 7,3 m,
 - c) dla terenu KDD7 od 5,6 m do 6,0 m,
 - d) dla terenu KDD8 od 13,4 m do 15,4 m,
 - e) dla terenu KDD9 od 7,0 m do 13,7 m,
 - f) dla terenu KDD12 od 12,5 m do 16 m,
 - g) dla terenu KDD13 od 6,0 m do 20,0 m,
 - h) dla terenu KDD14 od 5,0 m do 18,0 m,
 - i) dla terenu KDD16 od 11,0 m do 16,0 m.

§ 45. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9 ustala się:

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

- a) dla terenu KDW1, KDW9 na 6,0 m,
- b) dla terenu KDW2 zmienną od 3,0 m do 7,0 m,
- c) dla terenu KDW3 zmienną od 10,0 m do 10,5 m,
- d) dla terenu KDW4 zmienną od 3,5 m do 5,7 m,
- e) dla terenu KDW5 zmienną od 8,0 m do 10,5 m,
- f) dla terenu KDW6 zmienną od 6,0 m do 9,0 m,
- g) dla terenu KDW7, KDW 8 na 7,0 m.

§ 46. Dla terenów W1, W2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;
- 2) zakaz sytuowania urządzeń i obiektów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
- 3) dopuszczenie budowy budynków poza strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody o następujących parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 35°;
- 4) 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;
- 5) odprowadzanie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 6) obsługę komunikacyjną poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy D.

§ 47. Dla terenu K1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 10,0 m,
 - c) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 35°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
- 4) obsługę komunikacyjną poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy Z.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

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

- 1) terenów oznaczonych symbolem MN, MNe, MN/ZR, MN/U, ZR, UT, UT/U w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem R, ZL, Z, ZC, WS, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, W, K w wysokości 1 %.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Serocku

Artur Borkowski



*Załącznik nr 2 do Uchwały nr 433/XLVIII/2014
Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.03.2014 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Serock, sekcja C
(obręb: Dosin, Izbica, Jachranka, Skubianka)*

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego jest zgodne ze stanowiskiem Burmistrza Miasta i Gminy Serock.

Rozstrzygnięcie przedstawione jest w tabeli będącej wykazem nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcja C (obręb: Dosin, Izbica, Jachranka, Skubianka) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

L p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza
1	2	3	4	5	6	11
1	15.01. 2014 r.	Paweł Lewandowski	Zmiana parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu oraz dopuszczenie sytuowania budynków bliźniaczych (odwołanie do obowiązującego planu, dla jednostki planistycznej ZR/UT/MNO- funkcja mieszana) ...warunki zabudowy proponowane w nowym planie zagospodarowania są znacznie gorsze niż w planie obowiązującym ... Taka sytuacja jest niedopuszczalna, gdyż powoduje obniżenie wartości działek... warunki zabudowy na terenie MN37 powinny być zmienione tak aby nie były gorsze niż w poprzednim planie, tzn... zabudowa w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych lub małych domów mieszkalnych, 4kondygnacyjne, maksymalna wysokość zabudowy do 12m, min.pow. działki 800 m2...	MN37	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, budynki wolnostojące 2kondygnacyjne, wysokość zabudowy do 9m, min.pow. działki 900 m2	<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> Dla żadnego z typu zabudowy w obrębie właściwego jej przeznaczenia parametry nie ulegają zmianie w stosunku do obowiązującego planu i nie pogarszają warunków zabudowy. W obecnie obowiązującym planie przywołane przez wnioskodawcę parametry dotyczą jedynie zabudowy usług turystycznych- UT, zaś minimalna powierzchnia działki budowlanej dotyczy jedynie zabudowy rekreacyjnej –ZR (§8 ust.7 obowiązującego planu). Z uwagi na bardzo duże nachylenie terenu oraz małą powierzchnię działek w tej jednostce planistycznej proponowane przez wnoszącego uwagę zmiany są niemożliwe do wprowadzenia. <u>Uwagę uwzględniono</u> w zakresie wysokości budynku do 3 kondygnacji i wysokości 11m oraz dopuszczono zabudowę w formie budynków bliźniaczych. Natomiast kwestie roszczeń w związku z uchwaleniem mpzp reguluje art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U.

Dziennik	Urzędowy	Województwa Mazowieckiego		-21-		z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) W zakresie rozłączenia (na całym obszarze oznaczonym w obowiązującym planie ZR/UT/MNO) funkcji zabudowy usług turystyki oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej, może podlegać rozpoznaniu jedynie dla konkretnie wskazanej nieruchomości.
2	3.02. 2014 r.	Halina i Konstanty Fiodorow,	Zmiana kwalifikacji 890 m2 działki rolnej z zabudowy mieszkaniowej na przeznaczenie rolnicze	41/10 Izbica	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<u>Uwaga nie uwzględniona</u> Planowane przeznaczenie nie uniemożliwia dokończenia budowy siedliska ani rolniczego wykorzystania nieruchomości. Jednocześnie na mocy zapisów planu (§ 28 uchwały) możliwa jest rozbudowa istniejącego gospodarstwa. Zmiana przeznaczenia na teren rolniczy w obrębie zwartego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest rozwiązaniem wadliwym przestrzennie i niezgodnym ze studium uwarunkowań i kierunków zagosp. przestrz.
3	4.02. 2014 r.	Paweł Lewandowski	Skreślenie z tekstu planu ustalenia: „poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu”	cały plan	poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu	<u>Uwaga nie uwzględniona</u> Określenie poziomu posadzki ze względu na ład przestrzenny i dbałość o formę architektoniczną budynków zostało utrzymane. Dla doprecyzowania zmodyfikowano zapis „poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym na wysokości maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu”
4	4.02. 2014 r.	Paweł Lewandowski	Dotyczy zapisu w rozdziale 5 § 19: zmniejszenie frontu działki dla budynków bliźniaczych z 15 do 11 m. Plan powinien jednoznacznie określić czy ta wymagana minimalna szerokość dotyczy tylko działek tworzonych w wyniku specjalnej procedury scalania i podziału, czy też wszystkich nowo tworzonych działek	cały plan	§19. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: ... minimalną	<u>Uwaga nie uwzględniona</u> Ustalenia szerokości frontu działek dotyczą tylko procedury scalania i podziału nieruchomości i należy do elementów obligatoryjnych jakie powinien zawierać plan miejscowy. Zgodnie bowiem z art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału. Z kolei § 4 pkt 8

Dziennik	Urzędowy	Województwa Mazowieckiego		- 22 -	szerość frontu działki ... 15 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej...	rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi, że ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) rozdziela instytucję podziału nieruchomości (rozdział 1 dział III) od procedury scalania i podziału, która zawarta została w rozdziale 2 działu III ustawy. W planie miejscowym oddzielnym rozdziałem poświęconym procedurze scalania i podziału jest właśnie rozdział 5 uchwały i jest to tym samym jasno określone.
5	6.02. 2014 r.	Paweł Lewandowski	Dotyczy zmiany wskaźnika intensywności zabudowy, odniesienie się do obowiązującego planu	cały plan	Zabudowa mieszkaniowa	<u>Uwaga nie uwzględniona</u> Plan miejscowy opracowany został na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu przed wejściem w życie zmiany ustawy. Zgodnie z ustawą, w planie ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy (po zmianie ustawy - wskaźnik intensywności zabudowy). Uwaga jest bezprzedmiotowa ponieważ w części odnosi się do obecnie obowiązującego planu, a nie projektu planu, który był wyłożony do publicznego wglądu, a także ze względu na mylną interpretację wskaźnika powierzchni zabudowy przez co przywoływane uzasadnienie jest błędne. Pojęcia użyte w tekście zawiera § 3 uchwały,

który w pkt 12 został zmodyfikowany poprzez dookreślenie powierzchni zabudowy.

6	6.02. 2014 r.	Paweł Lewandowski	Dotyczy spójności projektu planu z obecnie obowiązującym mpzp w zakresie funkcji (proponowane MN/UT), intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i budynków. Utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu (ZR/UT/MNO)	MN37, Cały plan	Różne	<u>Uwaga nie uwzględniona</u> Uwaga bezprzedmiotowa – brak prawnego wymogu spójności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obowiązującym mpzp. Ponadto w granicach obecnie obowiązujących przepisów, spójność między tymi dokumentami istnieje. Łączenie funkcji jest niezgodne z art. 15 ust. 2 pkt 1 upzp, w którym ustawodawca w jednoznaczny sposób wskazał, że tereny o różnym przeznaczeniu terenu lub różnych zasadach zagospodarowania muszą być rozdzielone liniami rozgraniczającymi. W ramach jednego przeznaczenia terenu ustalenie różnych funkcji terenów jest dopuszczalne, pod warunkiem, że przeznaczenia te uzupełniają się wzajemnie, nie rodząc konfliktów przestrzennych.
---	------------------	----------------------	---	--------------------	-------	---

Załącznik nr 3 do uchwały Nr 433/XLVIII/2014
Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.03.2014 r.

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