



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 18 kwietnia 2012 r.

Poz. 3446

UCHWAŁA Nr 169/XVIII/2012 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 25 stycznia 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcja F obręb Jadwisin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w wykonaniu uchwały Nr 27/IV/2011 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 stycznia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcja F obręb Jadwisin, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Zakres i zasady obowiązywania planu

§ 1. Stwierdza się zgodność niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock” uchwalonego uchwałą nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009r.

§ 2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcja F obręb Jadwisin zwany dalej planem obejmujący w swojej granicy działki o numerach ewidencyjnych 51/12, 51/26 i 51/27 obręb Jadwisin.

§ 3.1. Granica planu przebiega po granicach ewidencyjnych działek 51/12, 51/26 i 51/27.

2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

4. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

§ 4.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

- 9) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie określa się następujących elementów i zasad zagospodarowania przestrzennego, ponieważ nie dotyczą obszaru objętego planem:

- 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszarów przestrzeni publicznych o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ponieważ nie występują w granicach planu,
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ponieważ plan nie obejmuje obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ponieważ nie występują w granicach planu.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) odległości elementów zagospodarowania podane w metrach,
- 4) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych.

2. Granicę planu biegnącą na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako granicę biegnącą po tych liniach.

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) adaptacji zabudowy - należy przez to rozumieć zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i remontu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczących gabarytów zabudowy,
- 2) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- 3) miejscach parkingowych - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy przebudowy, nadbudowy i remontu budynków istniejących, poza tą linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, gzymsy, daszki nad wejściem pod warunkiem, że łączna ich powierzchnia w rzucie nie będzie większa niż 5m^2 ,
- 5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na obszarze działki budowlanej lub inwestycyjnej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie budynku, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej,
- 7) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,

- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie budynki, lokale użytkowe lub budowle, które służą do prowadzenia odpłatnej lub nieodpłatnej działalności mającej na celu zaspokojenie potrzeb ludności.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu MW/MN-1 i MW/MN-2

§ 7.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i usług oznaczone na rysunku planu symbolami MW/MN-1 i MW/MN-2.

2. Dla terenów MW/MN-1 i MW/MN-2:

- 1) ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi.

§ 8.1. Dla terenów MW/MN-1 i MW/MN-2 w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się następujące zasady:

- 1) na terenie MW/MN-1 dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w obiektach wolnostojących wyłącznie jako towarzyszącą funkcji mieszkaniowej,
- 3) dopuszcza się realizację garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, zgodnie z zapisami planu,
- 4) rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
- 5) na terenach niezagospodarowanych zgodnie z ustaleniami planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zieleni,
- 6) dopuszcza się lokalizację inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 7) na jednej działce dopuszcza się realizację tylko jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej,
- 8) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

2. Dla terenów MW/MN-1 i MW/MN-2 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy- 1,8
- 2) minimalna intensywność zabudowy- 0,1
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna- 30% powierzchni działki,
- 4) maksymalna wysokość budynków liczona od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej- 13m,
 - b) dla zabudowy usługowej- 6m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej- 3,
 - b) dla zabudowy usługowej-1,
- 6) kolorystyka elewacji stonowana w kolorach pastelowych,
- 7) dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu do 45⁰,
- 8) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/MN-1 i MW/MN-2 ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 800m²,
- 2) powierzchnia działki określona w pkt 1 nie dotyczy powierzchni działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 18m,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70⁰ do 90⁰.

§ 9. Dla terenów MW/MN-1 i MW/MN-2 ustala się następujące zasady rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) maksymalna wysokość reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może przekraczać wysokości 5m od poziomu terenu,
- 2) reklamy w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych mogą być umieszczane na elewacjach budynków, jeśli ich powierzchnia ma nie więcej niż 0,5m² lub miejsce na reklamę zostało wyznaczone w projekcie budowlanym budynku,
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych w powiązaniu z elementami małej architektury.

§ 10. Dla terenów MW/MN-1 i MW/MN-2 ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
- 2) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe,
- 3) nakazuje się, aby podmurówki ogrodzeń były realizowane na równi z powierzchnią terenu, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu nakazuje się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce jako przejść dla drobnych zwierząt,
- 4) dopuszcza się realizację fundamentów punktowych,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 160 cm.

§ 11. Na terenach MW/MN-1 i MW/MN-2 w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, ustala się:

- 1) obowiązek stosowania się do przepisów odrębnych związanych z funkcjonowaniem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zwanego dalej WOChK,
- 2) zakazuje się lokalizacji usług, które zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
- 3) zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy usług, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi wykazano brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody WOChK,
- 4) obowiązek stosowania się do przepisów odrębnych związanych ze strefą ochrony sanitarnej pośredniej dla ujęcia wody Wodociągu Północnego m.st. Warszawy ze Zbiornika Zegrzyńskiego,
- 5) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m²,
- 6) zakaz lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej i magazynowej,
- 7) zakaz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
- 8) obowiązek stosowania w zagospodarowaniu terenu norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku według klasyfikacji terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się, w przypadku adaptacji zabudowy na terenie MW/MN-1, obowiązek utrzymania istniejących gabarytów oraz dwuspadowego dachu budynku gospodarczego od ul. Szaniawskiego oraz zachowania, od tej ulicy, charakterystycznej formy ogrodzenia.

§ 13. Na terenach MW/MN-1 i MW/MN-2 ustala się obowiązek lokalizacji miejsc postojowych na działkach, do których przysługuje inwestorowi tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

- 1) dla mieszkalnictwa wielorodzinnego należy zapewnić minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- 2) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- 3) dla funkcji usługowych z wyjątkiem handlu detalicznego należy zapewnić 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 3,
- 4) dla funkcji usługowych handlu detalicznego należy zapewnić 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od przyjętych wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ich sposobu użytkowania oraz ilości lokali mieszkalnych,
- 6) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu KD1 i KD2

§ 14.1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD1 i KD2.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD1 i KD2 ustala się jako części obszarów przeznaczonych pod drogę publiczną klasy technicznej drogi dojazdowej.

3. Na terenach oznaczonych symbolami KD1 i KD2 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym łączności publicznej, urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
- 2) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15.1. Jako układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjną oraz powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym wskazuje się dla ruchu kołowego istniejące drogi publiczne bezpośrednio przylegające do terenów MW/MN-1 i MW/MN-2 znajdujące się poza obszarem opracowania.

2. Na terenach MW/MN-1 i MW/MN-2 dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5m.

§ 16.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych i wód opadowych ustala się:

- 1) obowiązek podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci kanalizacyjnej,
- 2) odprowadzanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
- 2) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii lub inne paliwa bezpieczne ekologicznie.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) możliwość podłączenia sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe oraz na warunkach określonych przez operatora sieci,
- 2) szafki gazowe powinny być lokalizowane w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) budynki mieszkalne i usługowe muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) sieć elektroenergetyczna powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
- 2) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

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

2. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 10% dla terenów MW/MN-1, MW/MN-2,
- 2) 0% dla terenów KD-1, KD-2.

§ 18.1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Serock.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Serocku:
Artur Borkowski

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 169/XVIII/2012
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 25 stycznia 2012r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i innej infrastruktury miejskiej
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 (% w stosunku do prognozowanych nakładów) 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, 3, 4, 5	1, 2, 3
POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	KANALIZACJA	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	GOSPODARKA ODPADAMI	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	ELEKTROENERGETYKA	1,2	4	5	1, 4
	GAZOWNICTWO	1,2	4	5	1, 4