



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 października 2020 r.

Poz. 10275

UCHWAŁA NR 283/XXVII/2020. RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 1 października 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Serock - obszar A4

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz w związku z uchwałą Nr 63/VII/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Serock - obszar A4, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Serock, przyjętego uchwałą 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r. zmienionego: Uchwałą Nr 181/XIX/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 lutego 2012 r., Uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r., oraz Uchwałą Nr 467/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r., Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Serock - obszar A4, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy – ul. Nasielska,
- 2) od wschodu – ul. Pułtуска,
- 3) od południa – ul. Zakroczymska,
- 4) od zachodu - ul. Zaokopowa.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w §2 ust. 1, przedstawiono na rysunku planu, w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6° względem płaszczyzny poziomej;
- 2) **budynku dobudowanym** - należy przez to rozumieć budynek posiadający wspólną ścianę z istniejącym budynkiem o funkcji podstawowej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych,

- przy czym dopuszcza się aby elementy te przekraczały linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż, której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku; z dopuszczeniem lokalizowania schodów, pochylni, gzymsów, balkonów, wykuszy, tarasów itp., wysuniętych przed zewnętrzną ścianą budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 5) **obsłudze komunikacyjnej** - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 6) **obiekty budowlane wymagające interwencji** - należy przez to rozumieć budynki dysharmonizujące przestrzeń, wobec których niezbędne podjęcie jest działań polegających na rozbiorce, remoncie, przebudowie lub rozbudowie bądź zmianie sposobu użytkowania wskazane na rysunku planu;
- 7) **park kieszonkowy** - publicznie dostępny niewielkich rozmiarów teren zieleni urządzonej, wyposażony w elementy małej architektury, o powierzchni do 2000 m²;
- 8) **podniesieniu standardów jakości użytkowania** - należy przez to rozumieć działania budowlane przy budynkach istniejących, takie jak rozbudowa lub budowa: ciągów komunikacji pionowej, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do zagospodarowania o charakterze niekubatorowym powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do zagospodarowania o charakterze niekubatorowym powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) **teren** - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć, wyrażony procentowo, stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, do powierzchni działki budowlanej;
- 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy działki budowlanej** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy,
 - f) minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) granice obszarów wymagających przekształceń;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych; w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia przedstawione graficznie na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany linii zabudowy;
- 6) granica obszaru przestrzeni publicznych;
- 7) granica obszaru wymagającego przekształceń;

- 8) granica strefy ochrony urbanistycznej historycznej struktury przestrzennej miasta Serocka;
- 9) obiekty budowlane wymagające interwencji;
- 10) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych - obiekty wpisane do rejestru zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 6.1. W planie wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MW/U** do **3MW/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku symbolem **1U**;
- 4) teren zabudowy usługowej - z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UA**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**.

2. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE DLA WSZYSTKICH TERENÓW

Rozdział 3.

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 7. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy i pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej dopuszcza się realizację: obiektów małej architektury, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i nadbudowy; a także rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4;
- 4) dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów;
- 5) zakaz lokalizacji na obszarze objętym planem usług motoryzacyjnych (w tym w szczególności stacji paliw, stacji gazu płynnego, stacji i obiektów obsługi motoryzacyjnej, myjni samochodowych), usług pogrzebowych, piekarni, schronisk dla zwierząt, jak również obiektów i przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem odpadami, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odpadów;
- 6) dopuszcza się realizację budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400 m²;
- 7) następującą kolorystykę budynków:
 - a) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości,
 - b) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany,

- c) zakaz stosowania w elewacjach budynków koloru ocynku, i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, określonymi w dziale II;
- 9) dopuszczenie sytuowania budynków na istniejących w dniu wejścia w życie planu działkach budowlanych, o powierzchni mniejszej niż ustalona w planie minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej.

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

2. Na terenie obszaru, o którym mowa w ust. 1, w celu poprawy jakości przestrzeni publicznej, ustala się:

- 1) uporządkowanie wnętrza urbanistycznych kwartału poprzez:
 - a) dokonanie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu lub zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych wymagających interwencji, oznaczonych graficznie na rysunku planu, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - b) likwidację lub wymianę zabudowy gospodarczo-garażowej wykonanej z substandardowych materiałów;
- 2) wprowadzenie zieleni urządzonej do wnętrza kwartału;
- 3) utworzenie nowych miejsc parkingowych i ciągów pieszych.

Rozdział 4.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) nakaz kształtowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz ulice przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) nakaz stosowania do ogrzewania budynków urządzeń zasilanych paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza ogrzewanie pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne z energii promieniowania słonecznego, o mocy nie przekraczającej 100 kW.

Rozdział 5.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w przepisach szczegółowych;
- 2) dla istniejącej zabudowy, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, która:
 - a) przekracza maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy - dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy, natomiast pozostałe roboty budowlane mogą być realizowane tylko, gdy wynikają z konieczności doprowadzenia do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesienia standardów jakości użytkowania,
 - b) jest równa lub przekracza maksymalną wysokość zabudowy - dopuszczenie zwiększenia wysokości o maksimum 0,5 m - wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu.

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. Na obszarze objętym planem, w **terenie 1U**, zlokalizowane są następujące obiekty o wartości historyczno-kulturowej, wpisane do rejestru zabytków, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami:

- 1) oficyna dawnego zajazdu pocztowego (obecnie budynek mieszkalny) przy ul. Pułtuskiej 13, wpisany do rejestru 22.05.2000 r., pod numerem 957;
- 2) dawny zajazd (obecnie budynek mieszkalny) przy ul. Pułtuskiej 15, wpisany do rejestru 12.04.1962 r., pod numerem 1102/676;
- 3) oficyna dawnego zajazdu (obecnie budynek mieszkalny) przy ul. Pułtuskiej 17 wpisany do rejestru 22.05.2000 r., pod numerem 957.

§ 12. 1. Ustala się granicę strefy ochrony urbanistycznej historycznej struktury przestrzennej miasta Serocka.

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

- 1) zachowanie elementów układu przestrzennego, w tym rozplanowania ulic i pierzei zabudowy;
- 2) dla nowych budynków nawiązanie do historycznego wyglądu architektonicznego najbliższych budynków, które powstały nie później niż do końca XIX wieku, przez co rozumie się zastosowanie charakterystycznych: układów kalenicy, geometrii dachu, pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) zakaz stosowania w budynkach:
 - a) płytek glazury i terakoty na elewacjach,
 - b) dachów płaskich,
 - c) dachów mansardowych,
 - d) materiałów bitumicznych w pokryciu dachowym;
- 4) wysokość budynków i kształty dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dla obszaru przestrzeni publicznych, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zastosowanie, w obrębie działki budowlanej, jednolitych pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów oraz wymiarów poszczególnych elementów małej architektury, takich jak latarnie, ławki, śmietniki i inne;
- 2) wprowadzenie zieleni urządzonej w formie klombów, gazonów, parków kieszonkowych.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 14. Ustala się następujące granice i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - w przypadku lokalizacji w granicach planu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu prawa lotniczego.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2. Dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się utrzymanie, modernizację, rozbudowę oraz przebudowę 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.

§ 17. Dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia i niskiego napięcia zarówno napowietrznych jak i kablowych strefy ochronne i sposób zagospodarowania ustala się z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów ogólnych i szczegółowych oraz norm i zasad branżowych.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenów w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą lub projektowaną jej rozbudowę o średnicy nie mniejszej niż Φ 80 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie potrzeb zaopatrzenia w wodę, ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi zgodnie z prawa wodnego i ochrony przeciwpożarowej;
- 3) obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków w miejscowości Dębę, poprzez gminną sieć kanalizacyjną w oparciu o sieć istniejącą lub projektowaną jej rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing$ 150 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej;
- 2) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, nakazuje się podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.

§ 20. W zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania wód w granicach działki budowlanej, w szczególności poprzez stosowanie: zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych, a także innych form wprowadzenia do ziemi, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów budynków mieszkalnych i usługowych poprzez retencjonowanie i odprowadzanie wód do ziemi na terenie własnej działki budowlanej;
- 4) średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejsza niż $\varnothing$ 250, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce budowlanej;
- 5) nakaz zainstalowania separatorów na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów, miejsc manewrowych oraz parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z układu istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia i niskiego napięcia, w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe; dopuszcza się pozyskiwanie energii na własne potrzeby z energii promieniowania słonecznego, o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej, prowadzoną na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego;

3) dopuszczenie lokalizowania stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i rozbudowywanej sieci niskiego i średniego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy, a także instalacji gazowych sytuowanych na działce budowlanej;
- 2) do czasu budowy sieci gazowej, dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej ze źródeł indywidualnych.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z energii promieniowania słonecznego, o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 24. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej dopuszczenie utrzymania, przebudowy, rozbudowy i budowy sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu telekomunikacji.

§ 25. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 26. 1. Układ drogowy, zapewniający powiązanie terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę z obszarem miasta oraz z drogami układu ponadlokalnego, stanowią istniejące drogi zlokalizowane poza granicami planu: ul. Pułtуска, ul. Zakroczymska, ul. Zaokopowa i ul. Nasielska.

2. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem zapewniona jest za pośrednictwem dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu oraz poprzez drogę 1KDW.

§ 27. Nie wyznacza się zasad budowy i rozbudowy dróg publicznych, ponieważ na obszarze planu nie występują drogi publiczne.

§ 28. W zakresie, **budowy i rozbudowy dróg wewnętrznych:**

- 1) wyznacza się w planie teren projektowanej drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**;
- 2) ustala się dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, minimalną szerokość 8 m.

§ 29. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) w terenie 1MW/U i 3MW/U: minimum 1,2 miejsca postojowego na lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - b) w terenie 2MW/U: minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 3) dla usług handlu i gastronomii - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) dla pozostałych usług - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową

w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu usługowego jest większa niż 100 m², jednak łącznie nie mniej niż 2 miejsca;

- 5) dla terenu zabudowy usługowej 1U - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu usługowego jest większa niż 200 m², jednak nie mniej niż 1 miejsca;
- 6) w strefach ruchu lub na wydzielonych parkingach ogólnodostępnych nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnymi o drogach publicznych;
- 7) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

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

§ 31. 1. Dla terenu 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże i budynki gospodarcze, wiaty.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują zasady określone w Rozdziale 3, a ponadto ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych jako wolnostojących lub w układzie bliźniaczym lub układzie szeregowym;
- 2) lokalizację budynków usługowych jako wolno stojących lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych jako wolno stojących, dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 250 m² dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w Rozdziale 4, a ponadto ustala się:

- 1) klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się nie ustalanie klasyfikacji akustycznej w przypadku wydzielenia działki budowlanej z przeznaczeniem tylko pod zabudowę usługową.
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 25%:

4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** obowiązują zasady określone w Rozdziale 5, a ponadto ustala się:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych oraz o funkcji łączonej;

- a) w zakresie wysokości budynków ustala się wysokość do **11 m** i maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych, z czego dla budynków mieszkalnych 3 kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe,
 - b) dopuszcza się realizację poziomu posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziomem terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku,
 - c) dla budynków położonych w strefie ochrony urbanistycznej historycznej struktury przestrzennej miasta Sierocka ustala się dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°,
 - d) dla pozostałych budynków ustala się dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) ustala się wysokość – do **6 m** i maksymalnie 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) ustala się dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – **15 m**, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu ustala się:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie więcej niż:
 - 40% dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej i 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - 70% dla zabudowy usługowej,
 - 50% dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
 - b) minimalną intensywność zabudowy - 0,05,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy:
 - 1,0 - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej i 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - 1,8 - dla zabudowy usługowej,
 - 1,2 - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej.
5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zasady określone w Rozdziale 6, §12.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zasady określone w Rozdziale 8.
7. W zakresie szczególnych zasad i warunków **scalania i podziałów** – obowiązują zasady określone w Rozdziale 9, a ponadto:
- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 250 m² dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
 - d) 200 m² dla zabudowy usługowej;
 - 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 18 m dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
 - b) 12 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 8 m dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
 - d) 10 m dla zabudowy usługowej;
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie, pod kątem 90° z tolerancją 20°.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują zasady określone w Rozdziale 11, a ponadto:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pośrednictwem dróg publicznych ul. Zakroczymskiej i ul. Zaokopowej, zlokalizowanych poza obszarem planu oraz z dróg wewnętrznych;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §29.

§ 32. 1. Dla terenów od 1MW/U do 3MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże podziemne i wielopoziomowe, place zabaw, zieleń urządzone, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania a także obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z możliwością ich przebudowy i rozbudowy na zasadach określonych w planie;
- 4) zakazuje się budowy nowych budynków gospodarczych i garażowych, za wyjątkiem garaży wielopoziomowych.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują zasady określone w Rozdziale 3, a ponadto ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Pułtuskiej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych jako wolno stojących lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) lokalizację garaży wielopoziomowych jako wolno stojących, lub wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m².

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w Rozdziale 4, a ponadto ustala się:

- 1) klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się nie ustalanie klasyfikacji akustycznej w przypadku wydzielania działki budowlanej z przeznaczeniem tylko pod zabudowę usługową;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 25% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** obowiązują zasady określone w Rozdziale 5, a ponadto ustala się:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych oraz o funkcji łączonej:
 - a) W zakresie wysokości budynków w terenie **1MW/U** ustala się wysokość do **15 m** i maksymalnie 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) w zakresie wysokości budynków w terenie **2MW/U** ustala się wysokość budynków do **11,5 m** i maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) w zakresie wysokości budynków w terenie **3MW/U** ustala się wysokość budynków do **11 m** i maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych,

- d) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - e) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych oraz o funkcji łączonej dopuszcza się realizację garaży podziemnych,
 - f) dla budynków położonych w strefie ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta, ustala się dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°,
 - g) dla pozostałych budynków ustala się dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków garaży wielopoziomowych:
- a) wysokość – do **10 m** i maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszczenie realizacji 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) dachy płaskie;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków:
- a) wysokość – do **11 m** i maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych, z czego 3 kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe,
 - b) dopuszczenie realizacji 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych w terenach 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U, do **15 m**, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 70%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy w przypadku realizacji budynków bez kondygnacji podziemnych:
 - dla terenu 1MW/U - 2,8,
 - dla terenu 2MW/U - 2,1,
 - dla terenu 3MW/U - 2,1,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy w przypadku realizacji budynków z kondygnacjami nadziemnymi i podziemnymi:
 - dla terenu 1MW/U - 3,5,
 - dla terenu 2MW/U - 2,8,
 - dla terenu 3MW/U - 2,8.
5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zasady określone w Rozdziale 6 §12.
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują zasady określone w Rozdziale 7.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zasady określone w Rozdziale 8.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków **scalania i podziałów** – obowiązują zasady określone w Rozdziale 9, a ponadto:
- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 800 m²;
 - 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;

3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie, pod kątem 90° z tolerancją 20°.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują zasady określone w Rozdziale 11, a ponadto:

1) ustala się obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenu 1MW/U za pośrednictwem dróg publicznych ul. Pułtuskiej, ul. Nasielskiej i ul. Zaokopowej, zlokalizowanych poza obszarem planu oraz z dróg wewnętrznych,
- b) dla terenu 2MW/U z dróg publicznych ul. Pułtuskiej oraz z dróg wewnętrznych,
- c) dla terenu 3MW/U z dróg publicznych ul. Pułtuskiej, ul. Zakroczymskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu oraz z dróg wewnętrznych;

2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29.

§ 33. 1. Dla terenu 1U ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują zasady określone w Rozdziale 3, a ponadto ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków zabytkowych z dopuszczeniem ich remontu, konserwacji i przebudowy zgodnie z ustaleniami ust. 5.
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 500 m².

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w Rozdziale 4, a ponadto ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** obowiązują zasady określone w Rozdziale 5, a ponadto ustala się:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków:

- a) ustala się wysokość – do **7 m**, i maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) ustala się dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;

2) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – **12 m**, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalna intensywność zabudowy -0,05,
- c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,

4) dopuszczenie zachowania istniejących wskaźników zagospodarowania działki budowlanej, wynikających ze stanu faktycznego.

5. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują zasady określone w Rozdziale 6, a ponadto dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zlokalizowanych w terenie 1U ustala się: nakaz prowadzenia remontów, konserwacji i przebudowy według zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** obowiązują zasady określone w Rozdziale 7.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zasady określone w Rozdziale 8.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków **scalania i podziałów** – obowiązują zasady określone w Rozdziale 9, a ponadto:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 500 m²;

- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 18 m;
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie, pod kątem 90° z tolerancją 20°;
- 4) przy czym ograniczenia z pkt 1-3 nie dotyczą podziałów w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują zasady określone w Rozdziale 11, a ponadto:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej ul. Pułtuskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu oraz z dróg wewnętrznych.
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29.

§ 34. 1. Dla terenu 1UA ustala się: przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów obronności i bezpieczeństwa państwa.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują zasady określone w Rozdziale 3, a ponadto ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²;
- 2) lokalizację budynków o funkcji usługowych jako wolnostojących;
- 3) lokalizację budynków gospodarczych i garażowych jako wolno stojących lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w Rozdziale 4, a ponadto ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 25% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** obowiązują zasady określone w Rozdziale 5, a ponadto ustala się:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy ustala się:
 - a) wysokość budynków – do **12 m**,
 - b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych - **15 m**, za wyjątkiem obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość do 30 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
 - c) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połączy głównych od 20° do 45°;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 60%,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 0,05,
 - c) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 1,2;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących wskaźników zagospodarowania działki budowlanej, wynikających ze stanu faktycznego.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zasady określone w Rozdziale 6 §12.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zasady określone w Rozdziale 8.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków **scalania i podziałów** – obowiązują zasady określone w Rozdziale 9, a ponadto:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 1000 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;

- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie, pod kątem 90° z tolerancją 20°;
- 4) przy czym ograniczenia z pkt 1-3 nie dotyczą podziałów w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują zasady określone w Rozdziale 11, a ponadto:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej ul. Pułtuskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu oraz z dróg wewnętrznych;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29.

§ 35. Dla terenu 1KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi 1KDW w liniach rozgraniczających - 8 m zakończoną placem do zawracania o wymiarach 12,5 x 12,5 m;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenie drogi miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE**

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

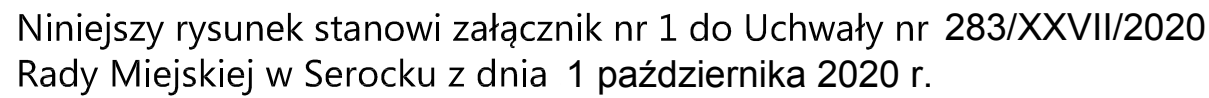
- 1) terenów oznaczonych symbolem MN/U, MW/U, U i UA w wysokości 10%;
- 2) terenu oznaczonego symbolem KDW w wysokości 1%.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Serocku

Mariusz Rosiński



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 283/XXVII/2020.

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 1 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Serocku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.) Rada Miejska w Serocku rozstrzyga o rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock uwag, złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Serock - obszar A4, według poniższego wykazu.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu, której dotyczy uwaga	Uwagi
1		2	3	4	5	6
1.	14.08.2020	P.K.	Wniosek o usunięcie części zapisu §12 ust. 2 pkt 2 uchwały o treści: „... przez co rozumie się zastosowanie charakterystycznych: <u>wysokości</u> , układu kalenicy, geometrii dachu, pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości i kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych;” który, wg składającego uwagę jest sprzeczny z zapisami §12 ust. 2 pkt 4.	cały obszar objęty planem	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej 2MW/U	<u>Uwaga częściowo nieuwzględniona</u> – usunięto w przytoczonym fragmencie słowo „wysokość”
2.			Wniosek o rozszerzenie zapisu §32 ust. 1 pkt. 3, który mówi o zachowaniu istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z możliwością ich przebudowy i rozbudowy o dodanie słów: „ oraz usługowej ” . Dopisanie tych słów powinno również nastąpić w treści §32 ust. 4 pkt. 3			<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – z ustaleń § 32 ust. 1 pkt 1 uchwały jasno wynika, że jest to możliwe – plan przeznacza teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i/lub usługową.
3.			Wniosek o rozszerzenie zapisu § 32 ust. 2 pkt. 1, o słowa: „na pozostałych kondygnacjach dopuszczalna jest lokalizacja zarówno lokali usługowych jak i mieszkalnych” .			<u>Uwaga nieuwzględniona</u> - z ustaleń § 32 uchwały jasno wynika, że jest to możliwe – plan przewiduje lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 283/XXVII/2020.

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 1 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta i Gminy Serock oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A4

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.), Rada Miejska w Serocku określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 r. poz. 713) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu – dopuszczenie utrzymania, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, przy czym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach przeznaczonych na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg publicznych oraz dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących realizację sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 4. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. 2020 poz. 833 ze zm.)

§ 5. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 6. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2019 poz. 869 ze zm.), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej.

§ 7. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. 2019 poz. 1437) na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz. U. 2020 poz. 833 ze zm.).