

## **UCHWAŁA NR 134/XVIII/03**

### **Rady Miejskiej w Serocku**

**z dnia 12 grudnia 2003r.**

#### **w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serocka – obszar C ( obręby: 13, 14, 15 )**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U Nr 142 z 2001r., poz. 1591 z późniejszymi zmianami ) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( teks jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 ), w wykonaniu uchwał Rady Miejskiej w Serocku: Nr 53 / IX / 99 z dnia 06.02.1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock oraz Nr 278/XXXVIII/2000 z dnia 02.12.2000r. w sprawie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serocka poszczególnymi częściami, Rada Miejska w Serocku **u c h w a ł a** , co następuje:

## **ROZDZIAŁ 1**

### **ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

#### **§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serocka – obszar C ( obręby: 13, 14, 15 ), położonego w gminie Serock, w jej granicach administracyjnych, zwany dalej „planem”.

#### **§ 2**

1. Granice planu wyznaczone są na rysunkach planu sporządzonym w skali 1:2000 ( załącznik nr 1 do uchwały ) i w skali 1:5000 ( załącznik nr 2 do uchwały).
2. Do planu dołącza się „Prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze” oraz ideogram infrastruktury technicznej.

#### **§ 3**

Przedmiotem planu jest porządkowanie istniejącej i wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjno-usługowej, określenie terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonej z zabudowy, ochrona wartości przyrodniczych w granicach opracowania oraz ochrona wartości kultury materialnej, będących pod ochroną konserwatorską.

#### **§ 4**

Plan ustala:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

- linie rozgraniczające ulic, placów oraz dróg publicznych ,
- tereny przeznaczone do realizacji lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- granice oraz zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, gabaryty obiektów, a także maksymalne wskaźniki brutto intensywności zabudowy,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym także zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,

## § 5

1. Rysunki planu w skali 1:2000 i 1:5000 odnoszą ustalenia zawarte w tekście uchwały do obszaru objętego granicami planu.
2. Rysunki planu określają przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stosownie do ustaleń zawartych w uchwale, według oznaczeń zastosowanych na rysunku planu (legendzie).
3. Ustaleniami planu objęte są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunkach planu w skali 1:2000 i 1:5000
  - 1) granice obszaru objętego planem
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
  - 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi,
  - 4) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 5) granica strefy ochrony specjalnej obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
  - 6) granica ciągów ekologicznych o znaczeniu regionalnym i lokalnym,
  - 7) strefy ochronne obiektów szkodliwych,
  - 8) granica stanowiska archeologicznego,
  - 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej miasta lokacyjnego,
  - 10) obiekty objęte ochroną konserwatorską,
  - 11) historyczny układ drogowy,
  - 12) układ komunikacyjny według obowiązującej klasyfikacji,
  - 13) szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe,
  - 14) linie energetyczne wysokiego napięcia,
4. Ideogramem infrastruktury technicznej w skali 1:25000 objęte są następujące sieci i urządzenia na terenie miasta i gminy:
  - 1) linie energetyczne 110 kV i stacje transformatorowe 110/15 kV i 110kV,
  - 2) tereny pod oczyszczalnię ścieków i przepompownie,
  - 3) sieć kanalizacji sanitarnej- istniejąca i projektowana,
  - 4) tereny pod wysypisko śmieci, punkt zlewny , pompownie ścieków oraz kontenery na odpady komunalne,
  - 5) sieć wody pitnej i pożarowej istniejąca i projektowana oraz ujęcia wody, hydrofornie i studnia wodomierzowa,
  - 6) sieć gazu wysokiego i średniego ciśnienia ze stacją redukcyjno-pomiarową,

## § 6

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Serocku, dotyczącą zagospodarowania terenów miasta Serock – obszaru C (obręby: 13, 14, 15),
  - 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
  - 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
  - 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
  - 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
  - 7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunkach planu;
  - 8) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym w planie przeznaczeniu - podstawowym lub podstawowym i dopuszczalnym, wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi i cyfrowymi;
  - 9) usługach lub działalności gospodarczej uciążliwej - rozumie się przez to, stosownie do treści Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 179 poz. 1490 z 2002r.), rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, bądź takie dla których obowiązek sporządzenia ww. raportu może być wymagany.
  - 10) usługach lub działalności gospodarczej nieuciążliwej - rozumie się przez to rodzaje przedsięwzięć, które nie powodują szczególnie szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi lub nie mogą znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki inwestora i nie wymaga ustanawiania obszaru ograniczonego użytkowania w myśl ustawy z dn. 27.04.2001r – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z 2001r.)
- w szczególnych przypadkach, potwierdzonych dokonaną przez inwestora pozytywną oceną raportu oddziaływania projektowanej inwestycji na środowisko, sporządzonego w trybie obowiązujących przepisów, do usług tych można zaliczyć przedsięwzięcia mogące znacząco pogorszyć stan środowiska, opisane w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 179 poz. 1490 z

2002r.), o ile są one niezbędnie konieczne dla realizacji przeznaczenia podstawowego terenu

- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z gruntem rodzimym pokrytym roślinnością oraz wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10.0 m<sup>2</sup>,
  - 12) działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę,
  - 13) budynku istniejącym - rozumie się przez to budynki oznaczone na rysunkach planu numerem posesji oraz inne zabudowania na podstawie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę,
  - 14) jednoczesnej realizacji - należy przez to rozumieć, co najmniej rozpoczęcie budowy przez wykonanie czynności wymienionych w art. 41 ustawy - Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (j. t Dz. U Nr 106 z 2000r, poz. 1126 z późn. zm.),
  - 15) drodze ogólnodostępnej - należy przez to rozumieć drogę publiczną określoną w art. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j. t Dz. U Nr 71 z 2000r, poz. 838 z późn. zm. ),
  - 16) drodze nieobligatoryjnej - należy przez to rozumieć ulicę wyznaczoną w planie, z prawem zmiany jej usytuowania za zgodą wszystkich właścicieli działek do niej przyległych lub z prawem dowolnej zmiany jej położenia. Wszelkie zmiany drogi nieobligatoryjnej winny być poprzedzone ostateczną decyzją o warunkach zabudowy.
  - 17) wskaźniku intensywności zabudowy mieszkaniowej brutto - należy przez to rozumieć miarę powierzchni zabudowy jednostki terenu, wyrażoną w hektarach w zależności od rodzaju zabudowy, położenia terenu, warunków otoczenia, wartości społecznej i ekonomicznej terenu . Mierzony jest liczbą metrów kwadratowych powierzchni ogólnej budynków mieszkalnych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji ) odniesionej do hektara terenu brutto,
  - 18) strefie ochrony konserwatorskiej / historycznego układu urbanistycznego /miasta lokacyjnego - należy przez to rozumieć obszar oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, zawierający historyczny układ przestrzenny miasta lokacyjnego, obejmujący kwadratowy rynek wraz z siecią ulic przyrynkowych ( T. Kościuszki, 11-go Listopada, W. Wolskiego, Brukową, Farną, J. Poniatowskiego i Św. Wojciecha ) wyznaczających historyczne bloki zabudowy - połączone funkcjonalnie z zespołem kościoła parafialnego i z ciągiem komunikacyjnym dawnego traktu Petersburskiego z I poł. XIX w. ( ciąg ulic: Warszawska - Pułuska ).
  - 19) stacji paliw - należy przez to rozumieć zespół obiektów budowlanych stałych lub tymczasowych, przeznaczonych do magazynowania i dystrybucji silnikowych paliw płynnych, olejów oraz gazu płynnego.
2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w ustawie - Prawo Budowlane.
  3. W odniesieniu do innych określeń użytych w § 6 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi normami, przepisami i aktami prawa.

## ROZDZIAŁ 2

### USTALENIA PRZESTRZENNE W ZAKRESIE STRUKTURY FUNKCJONALNEJ

## § 7

1. Plan ustala podział obszaru planu na następujące tereny funkcjonalne:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niskiej - pierzejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1**,
  - 3) tereny zabudowy usługowej, której uciążliwość nie wykracza poza granicę działki / usługi wolnostojące i wbudowane w zakresie handlu, rzemiosła, gastronomii, administracji, wymiaru sprawiedliwości, porządku publicznego, usługi biurowe, itp./ , oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
  - 4) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, której uciążliwość określa zapis §6 ust. 1 pkt. 9 i 10 niniejszej uchwały / tereny magazynów, składów, hurtowni, rzemiosła produkcyjnego i przemysłu, drobnej wytwórczości /, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**,
  - 5) teren infrastruktury technicznej / istniejące tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej / w zakresie elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**,
  - 6) teren stacji paliw / zgodnie z zapisem §6 ust.1 pkt. 19 niniejszej uchwały /, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**,
  - 7) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
  - 8) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
  - 9) teren wód otwartych, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**,
  - 10) tereny ciągów komunikacyjnych – wydzielonych liniami rozgraniczającymi- tereny ulic - oznaczone na rysunku planu symbolem: **KUGP, KUG, KUL, KUD**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach ustala się przeznaczenie dopuszczalne oraz określa się właściwy dla tych rodzajów przeznaczenia zestaw warunków zabudowy i zagospodarowania.

## § 8

1. Plan stwarza możliwość zmiany dotychczasowych funkcji i sposobu zagospodarowania terenów i obiektów zgodnie z ustaleniami planu, ale nie obliguje do dokonania zmian - wyjątek stanowią obiekty i tereny, których dotychczasowa funkcja lub zagospodarowania powoduje uciążliwość przekraczającą granice działki własnej lub uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na terenach sąsiednich.
2. Ustala się, że ilekroć w uchwale i na rysunku planu dany teren ma oznaczone funkcje przy pomocy dwóch symboli, to należy przez to rozumieć, że na ww. terenie mogą występować obie funkcje jednocześnie lub jedna z nich z tym, że przeznaczenie wymienione jako drugie jest przeznaczeniem dopuszczalnym.

## § 9

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej (**MN**), wyznaczonych w planie, ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną niską.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** dopuszcza się lokalizację:

- 1) usług oraz nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
  - 2) budynków gospodarczych,
  - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru ,
  - 5) warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 30% udział zabudowy usługowej w dopuszczalnym wykorzystaniu terenu poszczególnych działek na cele inwestycyjne,
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej MN wyklucza się :
- 1) lokalizację usług uciążliwych w rozumieniu przepisu paragrafu 6 ust. 1 pkt.9, tj.: np. handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz, składów i magazynów rzemiosła produkcyjnego, innych obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą uciążliwą dla otoczenia oraz budowę i rozbudowę /istniejących/ zakładów produkcyjnych itp.;
  - 2) budowę i rozbudowę inwentarskich budynków produkcyjnych,
4. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej MN :
- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
  - 2) ustala się typ zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych lub małych domów mieszkalnych,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 70%,
  - 4) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić 2.5 kondygnacji tj. do 11.0 m nad poziomem terenu,
  - 5) ustala się dachy o spadku 30°- 45°, wysokość kalenicy do 11.0 m w budynkach o wysokości 2,5 kondygnacji naziemnych oraz zabudowę o dachach płaskich, o ile będzie harmonizować z istniejącą zabudową sąsiedzką o dachach płaskich i lokalnym krajobrazem,
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy minimum 6.0 m od linii rozgraniczających ulic, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej; dopuszcza się zbliżenie budynków mieszkalnych z wbudowanymi w parterach usługami oraz usług wolnostojących na odległość do 2.0 m od linii rozgraniczającej z projektowanymi ulicami / z wyjątkiem projektowanej obwodnicy Serocka / po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 7) zaleca się ujednoczenie formy i detalu architektonicznego w poszczególnych realizowanych całościowo zespołach zabudowy,
  - 8) charakter zabudowy mieszkaniowej powinien nawiązywać do lokalnego krajobrazu kulturowego i przyrodniczego,
  - 9) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy siedliskowej na inne funkcje nieuciążliwe,
  - 10) ustala się realizację ogrodzeń o estetyce harmonizującej z zabudową, lokalnym krajobrazem kulturowym i potrzebami ochrony krajobrazu chronionego,
  - 11) ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych bez prawa wtórnych podziałów - w przeliczeniu na każdy istniejący lub projektowany dom jednorodzinny - 800 m<sup>2</sup>,
  - 12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej brutto- max.0,6, w strefie zabudowy jednorodzinnej, niskiej wolnostojącej,
  - 13) ustala się zakaz budowy drenaży i urządzeń obniżających poziom wody gruntowej,
  - 14) ustala się obowiązek jednoczesnej lub wyprzedzającej realizacji sieci kanalizacyjnej przed realizacją obiektów kubaturowych; obowiązuje nakaz likwidacji istniejących

zbiorników na ścieki bytowe w miarę oddawania do użytku sieci kanalizacyjnej; zakres realizowanych sieci i urządzeń kanalizacyjnych musi umożliwiać transport ścieków z tych budynków do gminnej oczyszczalni ścieków;

- 15) wydanie pozwolenia na budowę obiektów kubaturowych na działce, może nastąpić po wydzieleniu dróg ogólnodostępnych – dojazdowych zgodnie z planem lub na podstawie planu zagospodarowania terenu sporządzonego przez właścicieli nieruchomości według obowiązujących przepisów przyjmując minimalny front działki 18.0 m.

## § 10

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej ( MN1 ), wyznaczonych w planie , ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną niską - pierzejową.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej MN1 dopuszcza się lokalizację:
  - 1) usług oraz nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
  - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru ,
  - 3) warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 50% udział zabudowy usługowej w dopuszczalnym wykorzystaniu terenu poszczególnych działek na cele inwestycyjne,
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej MN1 wyklucza się :
  - 1) lokalizację usług uciążliwych w rozumieniu przepisu paragrafu 6 ust. 1 pkt.9, tj.: np. handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz, składów i magazynów rzemiosła produkcyjnego, innych obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą uciążliwą dla otoczenia oraz budowę i rozbudowę /istniejących/ zakładów produkcyjnych itp.,
  - 2) budowę i rozbudowę inwentarskich budynków produkcyjnych,
  - 3) budowę budynków gospodarczych i zaplecзовych, tymczasowych i prowizorycznych,
  - 4) budowę według projektów gotowych,
  - 5) realizację prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych,
4. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej MN1 :
  - 1) utrzymać historyczne dominanty przestrzenne,
  - 2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
  - 3) na terenie MN1 obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4,
  - 4) ustala się typ zabudowy jednorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych, budynków wolnostojących i bliźniaczych, przy czym postuluje się kształtowanie zabudowy pierzejowej, rozluźniającej się w miarę oddalania się od ścisłego centrum,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 50%,
  - 6) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić 2.5 kondygnacji tj. do 11.0 m nad poziomem terenu,
  - 7) ustala się dachy o spadku 30°- 45°, wysokość kalenicy do 11.0 m w budynkach o wysokości 2,5 kondygnacji naziemnych, o ile ustalenia rozdziału 4 nie stanowią inaczej,

- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy minimum 6.0 m od linii rozgraniczających ulic, o ile przepisy szczególne lub ustalenia rozdziału 4 nie stanowią inaczej,
- 9) zaleca się ujednoczenie formy i detalu architektonicznego w poszczególnych realizowanych całościowo zespołach zabudowy; realizacja nowej zabudowy powinna być wynikiem sukcesywnego i świadomego komponowania układu urbanistycznego centrum miasta, stanowiąc o jego niepowtarzalnym charakterze,
- 10) charakter zabudowy mieszkaniowej powinien nawiązywać do lokalnego krajobrazu kulturowego i przyrodniczego historycznego centrum miasta,
- 11) ustala się realizację ogrodzeń o estetyce harmonizującej z zabudową historycznego centrum i lokalnym krajobrazem kulturowym
- 12) ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych bez prawa wtórnych podziałów - w przeliczeniu na każdy istniejący lub projektowany dom jednorodzinny – 600 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia rozdziału 4 nie stanowią inaczej,
- 13) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej brutto- max.0,6, w strefie zabudowy jednorodzinnej, niskiej wolnostojącej,
- 14) ustala się zakaz budowy drenaży i urządzeń obniżających poziom wody gruntowej,
- 15) ustala się obowiązek jednoczesnej lub wyprzedzającej realizacji sieci kanalizacyjnej przed realizacją obiektów kubaturowych; obowiązuje nakaz likwidacji istniejących zbiorników na ścieki bytowe w miarę oddawania do użytku sieci kanalizacyjnej; zakres realizowanych sieci i urządzeń kanalizacyjnych musi umożliwiać transport ścieków z tych budynków do gminnej oczyszczalni ścieków,
- 16) wydanie pozwolenia na budowę obiektów kubaturowych na działce, może nastąpić po wydzieleniu dróg ogólnodostępnych – dojazdowych zgodnie z planem lub na podstawie planu zagospodarowania terenu sporządzonego przez właścicieli nieruchomości według obowiązujących przepisów;

## § 11

1. Dla terenów zabudowy usługowej ( U ) wyznaczonych w planie, ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi wolnostojące i wbudowane w zakresie handlu, rzemiosła, gastronomii, administracji, wymiaru sprawiedliwości, porządku publicznego, usługi biurowe, itp., których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie oddziałuje znacząco na środowisko w myśl przepisów szczególnych,
2. Na terenach zabudowy usługowej ( U ), dopuszcza się lokalizację:
  - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru ,
3. Na ww. terenach zabudowy usługowej wyklucza się:
  - 1) lokalizację usług uciążliwych w rozumieniu przepisu paragrafu 6 ust. 1 pkt.9, tj.: np. handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz, składów i magazynów rzemiosła produkcyjnego, innych obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą uciążliwą dla otoczenia oraz budowę i rozbudowę /istniejących/ zakładów produkcyjnych itp.,
  - 2) budowę i rozbudowę inwentarskich budynków produkcyjnych,
  - 3) budowę budynków gospodarczych i zaplecзовych, tymczasowych i prowizorycznych,
  - 4) realizację prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych;
4. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach zabudowy usługowej:



- 1) istniejąca zabudowa usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
- 2) dla zabudowy usługowej położonej w strefie ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4.
- 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić do 2.5 kondygnacji tj. do 11.0 m nad poziomem terenu,
- 4) zaleca się ujednoczenie formy i detalu architektonicznego w poszczególnych realizowanych całościowo zespołach zabudowy,
- 5) charakter zabudowy usługowej powinien nawiązywać do lokalnego krajobrazu kulturowego i przyrodniczego,
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy usługowej minimum 6.0 m od linii rozgraniczających ulic, o ile przepisy szczególne lub ustalenia rozdziałów 4 nie stanowią inaczej; dopuszcza się zbliżenie zabudowy usługowej do linii rozgraniczającej z projektowanymi ulicami, po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 7) ustala się realizację ogrodzeń o estetyce harmonizującej z zabudową i lokalnym krajobrazem kulturowym,
- 8) ustala się zakaz budowy drenaży i urządzeń obniżających poziom wody gruntowej,
- 9) ustala się obowiązek jednoczesnej lub wyprzedzającej realizacji sieci kanalizacyjnej przed realizacją obiektów kubaturowych; obowiązuje nakaz likwidacji istniejących zbiorników na ścieki bytowe w miarę oddawania do użytku sieci kanalizacyjnej; zakres realizowanych sieci i urządzeń kanalizacyjnych musi umożliwiać transport ścieków z tych budynków do gminnej oczyszczalni ścieków,
- 10) wydanie pozwolenia na budowę obiektów kubaturowych na działce, może nastąpić po wydzieleniu dróg ogólnodostępnych – dojazdowych zgodnie z planem i na podstawie planu zagospodarowania terenu sporządzonego przez właścicieli nieruchomości według obowiązujących przepisów;

## § 12

1. Dla terenów zabudowy produkcyjno – usługowej ( **PU** ), wyznaczonych w planie, ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową,
2. Na terenach zabudowy produkcyjno - usługowej, dopuszcza się lokalizację:
  - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru,
3. Na terenach zabudowy produkcyjno – usługowej wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej.
4. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach zabudowy produkcyjno – usługowej:
  - 1) ustala się realizację zabudowy produkcyjno - usługowej w zakresie: usług technicznych, magazynów, składów, hurtowni, rzemiosła produkcyjnego, przemysłu, drobnej wytwórczości, obsługi rolnictwa,
  - 2) ustala się realizację urządzeń komunikacyjnych / dojazdów, placów manewrowych, miejsc parkingowych /,
  - 3) dopuszcza się przebudowę istniejących na terenie sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, staraniem i na koszt inwestora,

- pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i przy uwzględnieniu ochrony interesów stron trzecich,
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - do 15.0 m ponad poziom terenu,
  - 5) ustala się stosowanie zharmonizowanych z zastanym krajobrazem kulturowym i wymogiem funkcji, estetycznych form architektonicznych zabudowy usługowo – produkcyjnej;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy minimum 6.0 m od linii rozgraniczających ulic, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,
  - 7) ustala się na każdej działce wzdłuż jej granic przeznaczenie pasa terenu szerokości ok. 2.0 m na zielen ochronną wysoką,
  - 8) ustala się, że ogrodzenie poszczególnych działek nie może być wyższe niż 2.0 m, z zachowaniem 25% ażuru; ustala się realizację ogrodzeń o estetyce harmonizującej z zabudową i lokalnym krajobrazem kulturowym,
  - 9) ustala się zakaz budowy drenaży i urządzeń obniżających poziom wody gruntowej,
  - 10) ustala się, że uciążliwość dla środowiska nie może wykroczyć poza granice działki, dla której inwestor posiada tytuł prawny,
  - 11) ustala się, że realizacja przedsięwzięć, których działalność może znacząco oddziaływać na środowisko ( zgodnie z wykazem Rozporządzenia Rady Ministrów - Dz. U. Nr 179 poz. 1490 z 2002r.), wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko; obowiązują ponadto ustalenia ustawy z dn. 27.04.2001r – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z 2001r.)
  - 12) ustala się, że podejmowanie działań wiążących się z wprowadzeniem do atmosfery substancji zanieczyszczających powietrze, jest możliwa wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnych emisjach,
  - 13) ustala się obowiązek jednoczesnej lub wyprzedzającej realizacji sieci kanalizacyjnej przed realizacją obiektów kubaturowych; obowiązuje nakaz likwidacji istniejących zbiorników na ścieki bytowe w miarę oddawania do użytku sieci kanalizacyjnej; zakres realizowanych sieci i urządzeń kanalizacyjnych musi umożliwiać transport ścieków z tych budynków do gminnej oczyszczalni ścieków;
  - 14) wydanie pozwolenia na budowę obiektów kubaturowych na działce, może nastąpić po wydzieleniu dróg ogólnodostępnych – dojazdowych zgodnie z planem i na podstawie planu zagospodarowania terenu sporządzonego przez właścicieli nieruchomości według obowiązujących przepisów;

### § 13

1. Dla terenu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki (EE ) wyznaczonego w planie, ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki.
2. Na terenie infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację:
  - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru,
3. Na terenie infrastruktury technicznej wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej.
4. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenie infrastruktury technicznej:
  - 1) istniejąca zabudowa na ww. terenie może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,

- 2) ustala się realizację nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki.
- 3) ustala się realizację urządzeń komunikacyjnych / dojazdów, placów manewrowych, miejsc parkingowych /,
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących na terenie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, staraniem i na koszt inwestora, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i przy uwzględnieniu ochrony interesów stron trzecich,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - do 15.0 m ponad poziom terenu,
- 6) ustala się stosowanie form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem kulturowym,
- 7) ustala się działce wzdłuż jej granic przeznaczenie pasa terenu szerokości ok. 2.0 m na zielen ochronną,
- 8) ustala się zakaz budowy drenaży i urządzeń obniżających poziom wody gruntowej,
- 9) ustala się, że ogrodzenie terenu nie może być wyższe niż 2.0 m, z zachowaniem 25% ażuru; ustala się realizację ogrodzeń o estetyce harmonizującej z zabudową i lokalnym krajobrazem kulturowym,
- 10) ustala się, że uciążliwość dla środowiska nie może wykroczać poza granice działki, dla której inwestor posiada tytuł prawny,
- 11) ustala się, że realizacja przedsięwzięć, których działalność może znacząco oddziaływać na środowisko ( zgodnie z wykazem Rozporządzenia Rady Ministrów - Dz. U. Nr 179 poz. 1490 z 2002r.), wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko; obowiązują ponadto ustalenia ustawy z dn. 27.04.2001r – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z 2001r.),
- 12) ustala się, że podejmowanie działań wiążących się z wprowadzeniem do atmosfery substancji zanieczyszczających powietrze, jest możliwa wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnych emisjach,

#### § 14

1. Dla terenu stacji paliw (**KS** ) wyznaczonego w planie, ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia stacji paliw.
2. Na terenie stacji paliw dopuszcza się lokalizację:
  - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) dróg dojazdowych i manewrowych oraz placów i parkingów niezbędnych do obsługi terenu,
3. Na terenie stacji paliw wyklucza się:
  - 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej,
  - 2) realizację prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych;
4. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenie stacji paliw:
  - 1) ustala się realizację obiektów i urządzeń do magazynowania i dystrybucji silnikowych paliw płynnych, olejów oraz gazu płynnego.
  - 2) ustala się realizację urządzeń komunikacyjnych / dojazdów, placów manewrowych, miejsc parkingowych /,
  - 3) ustala się na działce wzdłuż jej granic przeznaczenia pasa terenu szerokości ok. 2.0 m na zielen ochronną,
  - 4) obowiązuje zachowanie co najmniej 40 % powierzchni biologicznie czynnej,

- 5) stacja paliw musi spełniać warunki techniczne określone przepisami szczególnymi tj. Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 20.09.2000r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U Nr 98 z 2000r, poz. 1067 ) oraz Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 20.12.2002r zmieniające ww. Rozporządzenie (Dz. U Nr 1 z 2003r, poz. 8 ).

## § 15

1. Dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej ( R ) wyznaczonych w planie, ustala się przeznaczenie podstawowe terenu pod produkcję rolniczą, kształtowaną w systemie rolnictwa zrównoważonego, opartego na zasadach zintegrowanych lub ekologicznych metod produkcji rolnej, dostosowanych do przyrodniczych, społecznych i ekonomicznych uwarunkowań – bez prawa zabudowy;
2. Na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej dopuszcza się :
  - 1) budowę dróg dojazdowych niezbędnych dla obsługi terenu,
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 3) tylko w uzasadnionych przypadkach lokalizację nowych siedlisk na obszarach rolniczych o minimalnej powierzchni 2,5 ha.
  - 4) budowę ogrodzeń trwałych tylko w uzasadnionych przypadkach np. ogrodzenie sadów, plantacji i szkółek drzew itp.
3. Na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyklucza się :
  - 1) intensywne metody produkcji rolnej o technologii zagrażającej środowisku przyrodniczemu,
  - 2) zbyt jednostronne i intensywne nawożenie mineralne i organiczne,
  - 3) uprawy niezgodne z warunkami siedliskowymi – to znaczy nie dostosowane poziomem produkcji rolnej do urodzajności gleby oraz do jej tolerancji ekologicznej czyli możliwości rozkładu odpadów rolniczych bez zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego,
  - 4) budowę trwałych ogrodzeń – z wyłączeniem ustaleń ust. 2 pkt. 4;
4. Plan ustala na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) obowiązek zachowania i konserwacji zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych / zaleca się ich wzbogacenie / oraz tych, występujących nad ciekami wodnymi i wzdłuż dróg, stanowiących sieć powiązań przyrodniczych,
  - 2) zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych – z wyjątkiem działań koniecznych, ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej,
  - 3) zakaz odprowadzanie ścieków do wód i do gleby,
  - 4) zapis Rozdziału 3 i 4 stosuje się odpowiednio,
  - 5) zaleca się stosowanie żywopłotów;

## § 16

1. Plan ustala obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji położonych w strefach ochrony konserwatorskiej i ochrony przyrodniczej odpowiednio z: Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,

2. Plan ustala obowiązek **ochrony** wód otwartych i cieków ( **W** ) poprzez: rekultywację powierzchni zdegradowanych, ochronę przed zanieczyszczeniem, dewastacją brzegów i uszczuplaniem powierzchni;
3. Plan ustala obowiązek **ochrony** gruntów leśnych ( **ZL** ) poprzez zakaz zmiany stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów, zakaz zanieczyszczania terenów leśnych oraz zakaz zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne.

### § 17

Plan ustala obowiązek zawiadomienia Dowództwo Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej o zrealizowanych na terenie miasta Serock inwestycjach, których wysokość przekroczy 50,0 m nad poziomem terenu.

## ROZDZIAŁ 3

### USTALENIA Z ZAKRESU OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

#### § 18

Na terenie miasta obowiązują następujące formy ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. Plan ustala zasięg obszaru chronionego krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu - / przyjęty zgodnie Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29.08.1997r w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie woj. warszawskiego (Dz. Urz. WW Nr 43, poz. 149 ) i Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 03.08.2000r w sprawie zamiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29.08.1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie woj. warszawskiego, ( Dz. Urz. WM Nr 93, poz. 911); celem działalności na tym obszarze jest ochrona wyróżniających się krajobrazowo ekosystemów i powiązanie ich z krajowym systemem obszarów chronionego krajobrazu; granica WOChK przebiega na wschód od zachodniej stronie ul. Warszawskiej i swym zasięgiem obejmuje tylko ul. Warszawską w granicach ustaleń niniejszego planu,
  - 1) tereny położone w zasięgu Warszawskiego Obszary Chronionego Krajobrazu, mają pozostać w ekstensywnym zainwestowaniu, w harmonii z warunkami przyrodniczymi,
  - 2) obowiązuje wzmożona ochrona i rewaloryzacja zasobów naturalnych środowiska i krajobrazu oraz stały nadzór przyrodniczo - sanitarny dotyczący zadrzewień / w tym przydrożnych / oraz wód powierzchniowych i wglębnych,
  - 3) obowiązuje zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, a w szczególności zakazane są działania, które mogą przyczynić się do obniżenia zwierciadła wód I poziomu,
  - 4) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska - z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń ochrony środowiska,
2. Plan ustala objąć ochroną ciągi ekologiczne naturalnych powiązań przyrodniczych tj. ciągi ekologiczne o znaczeniu regionalnym i lokalnym /wzdłuż obniżen dolinnych i cieków okresowych wód powierzchniowych /, wskazane na rysunku planu, na obszarze których obowiązuje:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych i ich wzbogacenie,
  - 2) nakaz maksymalnego ograniczenia nowej zabudowy, z uwagi na niekorzystne warunki gruntowo wodne i klimatyczne,
  - 3) zachowanie i pozostawienie jako terenów otwartych kompleksów użytków zielonych, zakrzaczeń i roślinności nadwodnej,
  - 4) zakaz zabudowy trwałej ze względu na płytko występującą wodę oraz możliwości zalewania terenu przy wysokich stanach wód w ciekach,
3. Plan ustala strefę ochrony specjalnej Obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych /stanowiącego rezerwar wód pitnych dla potrzeb lokalnych i ponad lokalnych /, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
- 1) zakaz wznoszenia obiektów im realizacji przedsięwzięć uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć jego stan,
  - 2) zabezpieczenie jakości wód w głębszych – postuluje się wykonanie szczegółowej inwentaryzacji istniejących ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych i gruntowych wraz z oceną ich oddziaływania na środowisko,
  - 3) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych, oczek wodnych, strumieni, bezpośrednio do gruntu, szamb oraz zakaz rolniczego wykorzystania ścieków,
  - 4) zakaz organizowania wysypisk śmieci oraz wylewisk nieczystości płynnych, składowisk odpadków miejskich i przemysłowych, zakładanie mogiłników środków ochrony roślin z wyłączeniem kompostowni odpadków organicznych z indywidualnych gospodarstw,
  - 5) zakaz zakładania cmentarzy,
  - 6) zakaz wykonywania wierceń i odkrywek oraz wydobywania piasku i żwiru bez zezwoleń,
  - 7) zakaz mycia pojazdów w płynących wodach otwartych, urządzania obozowisk i wykonywania innych czynności, mogących pogorszyć czystość wód powierzchniowych i gruntowych,
  - 8) zakaz lokalizacji baz i warsztatów pływającego sprzętu wodnego z napędem spalinowym bez specjalnego zezwolenia właściwych organów, z wyłączeniem sprzętu związanego z technologiczną obsługą zbiornika.
4. W zakresie oddziaływania obiektów usługowych, produkcyjnych i infrastruktury technicznej na środowisko, plan ustala, że eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny.

## § 19

Plan ustala minimalne strefy ochronne wzdłuż tras komunikacyjnych oraz wokół obiektów szkodliwych :

1. zakaz zabudowy od tras komunikacyjnych:
  - krajowych – 10.0 m od krawędzi jezdni w każdą stronę w terenie zabudowanym, 25.0 m od krawędzi jezdni w każdą stronę w terenie niezabudowanym;
  - powiatowych i wojewódzkich – 8.0 m od krawędzi jezdni w każdą stronę w terenie zabudowanym, 20.0 m od krawędzi jezdni w każdą stronę w terenie niezabudowanym;
  - gminnych – 6.0 m od krawędzi jezdni w każdą stronę w terenie zabudowanym, 15.0 m od krawędzi jezdni w każdą stronę w terenie niezabudowanym;
  - lokalnych - 6.0 m od krawędzi jezdni w każdą stronę;

- strefy ww. mogą zostać zwiększone w uzasadnionych przypadkach (np. z uwagi na ukształtowanie terenu, lokalizację infrastruktury technicznej, itp.)
- 2. zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi od linii wysokiego napięcia 110 kV - w odległości 19.0 m od osi linii po obu jej stronach oraz obowiązek uzgadniania z zakładem energetycznym lokalizacji obiektów, sadzenia drzew i innych przedsięwzięć inwestycyjnych w tej strefie,
- 3. zakaz zabudowy mieszkaniowej i przeznaczonej na stały pobyt ludzi od cmentarza - w odległości 50.0 m, zakaz budowy ujęć wodnych od cmentarza - w odległości 150.0 m,

## ROZDZIAŁ 4

### USTALENIA Z ZAKRESU OCHRONY DÓBR KULTURY

#### § 20

1. Plan ustala ochronę konserwatorską następujących układów, obiektów i obszarów, będących w ewidencji MWKZ, wpisanych i planowanych do wpisu do rejestru zabytków MWKZ, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - 1) historycznego układu urbanistyczny miasta lokacyjnego,
  - 2) dróg wyznaczających przebieg historycznych traktów:
    - trakty średniowieczne
    - tzw. trakt petersburski z I poł. XIX w / ciąg ulic : Warszawska – Pułtуска/
  - 3) zabytkowych obiektów architektonicznych:

L.p. zgodna z numerem na rysunku planu	ulica	nr	obiekt	mater.	okres pow.	rodzaj ochrony
55	Warszawska	4	b. mieszkalny	Mur.	I poł. XX w	ewid.
57	Warszawska	6	b. mieszkalny	Mur.	I poł. XX w	ewid.
58	Warszawska	12A	b. mieszkalny	Mur.	I poł. XX w	ewid.
60	Warszawska	26	b. mieszkalny	Mur.	I poł. XX w	ewid.

2. Plan ustala ochronę konserwatorską stanowiska archeologicznego o wartościach kulturowych / w ewidencji MWKZ /, zapisanego na rysunku planu pod nr 51 – 66/5,

#### § 21

Plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta lokacyjnego / patrz § 6 ust. 1 pkt. 18 /,

#### § 22

Plan ustala następujące wytyczne i wnioski do ochrony historycznego układu przestrzennego i obiektów o wartościach kulturowych:

1. w celu zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego miasta Serocka, w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje:
  - 1) wymóg uzgadniania wszelkich nowych inwestycji budowlanych i prac remontowych i konserwacyjnych wewnątrz strefy z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie, po uzgodnieniu z Burmistrzem Miasta i Gminy Serock;
  - 2) wymóg prowadzenia wszelkich prac inwestycyjnych w obiektach, będących pod ochroną konserwatorską - pod nadzorem osoby z uprawnieniami konserwatorskimi,
  - 3) ścisłą ochronę istniejącego układu oraz przebiegu ulic i placów,
  - 4) sytuowanie budynków w historycznych liniach zabudowy, wyznaczonych przez obiekty zabytkowe,
  - 5) kształtowanie zwartej zabudowy pierzejowej, rozluźniającej się w miarę oddalania od ścisłego centrum,
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy do 2.5 kondygnacji tj. do 11.0 m nad poziomem terenu,
  - 7) zaleca kształtowanie nowej zabudowy w dostosowaniu do sąsiedniej zabudowy historycznej, uwzględniając historyczne podziały własnościowe, gabaryty, kształt dachów, materiały budowlane, detal architektoniczny, komponowanie architektury wraz z zielenią towarzyszącą - zaleca stosowania tradycyjnych form architektonicznych, charakterystycznych dla Serocka i małych miast mazowieckich, form zaprojektowanych w sposób współczesny - przy użyciu materiałów tradycyjnych,
  - 8) zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - 9) zakaz stosowania dachów mansardowych i płaskich; zakaz stosowania gontów bitumicznych jako pokrycia dachów,
  - 10) szczególną uwagę i ochroną należy objąć remontowane, bądź rozbudowywane obiekty, będące w ewidencji konserwatorskiej - działania powinny polegać na:
    - usunięciu lub przeprojektowaniu form szpecących i dysharmonizujących układ przestrzenny zabudowy w strefie
    - jak najdłuższemu zachowaniu obiektów w pierwotnym stanie historycznym i w pierwotnej funkcji / o ile zostały zachowane /; w uzasadnionych przypadkach należy dążyć do przywrócenia obiektom ich pierwotnej funkcji i formy;
  - 11) nakaz uzgadniania z MWKZ ogrodzenia działki od strony ulicy,
  - 12) nakaz uzgadniania z MWKZ formy i rodzaju nawierzchni ulic, placów i chodników wewnątrz strefy,
  - 13) zakaz stosowania projektów typowych, powtarzalnych, obiektów prowizorycznych i gospodarczych,
2. w celu zachowania pojedynczych obiektów zabytkowych w Serocku - wymienionych w § 20 ust. 1 pkt. 3 - w strefie ochrony konserwatorskiej i poza nią obowiązuje dodatkowo wymóg uzyskania zgody MWKZ w Warszawie, za pośrednictwem gminy / na etapie wystąpienia o pozwolenie na budowę dla każdego z obiektów /, stanowiący podstawę do wydawania decyzji na wszelkie prace polegające na:
  - przebudowie, rozbudowie, zmianie istniejącego stanu i wyglądu obiektu również remonty wymagające jedynie zgłoszenia w gminie - wymiana okien, prace remontowe przy elewacjach i dachu /
  - zmianie : sposobu użytkowania, sposobu zagospodarowania terenu wokół obiektu



## § 23

1. W stosunku do obszaru stanowiska archeologicznego nr 51-66/5 - plan ustala:
  - 1) wszystkie inwestycje, zmieniające dotychczasowe użytkowanie terenu (kubaturowe, liniowe np. związane z infrastrukturą techniczną, drogowe i roboty ziemne, naruszające strukturę gruntu poniżej warstwy ornej tj. głębiej niż 30 cm od istniejącego poziomu terenu) - wymagają uzgodnień organów samorządowych na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie
  - 2) warunkiem zmiany użytkowania terenu na obszarze stanowiska archeologicznego wym. w ust. 1, jest przeprowadzenie (na koszt wnioskodawcy) archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających zagospodarowanie terenu w sposób następujący:
    - dla terenów niezabudowanych i użytkowanych rolniczo na dzień uchwalenia planu, ustala się minimalną powierzchnię prac archeologicznych w jednym sezonie badawczym na 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> ( w zależności od wielkości stanowiska); do czasu przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych, obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu tj. prowadzenia działalności wymienionej w pkt. 1),
    - na terenach zabudowanych ( na dzień uchwalenia planu) zamierzone zmiany w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje, mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu ( na koszt wnioskodawcy) archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających planowane inwestycje lub zapewnienia stałego udziału archeologa przy wszystkich robotach ziemnych zw. z inwestycją i trwałym zagospodarowaniem terenu, z rygorem zmiany ww. robót w archeologiczne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia ( w wykopach, budowlach) nienaruszonych warstw kulturowych lub obiektów archeologicznych.
2. ze względu na specyfikę badań archeologicznych (prace terenowe) najdogodniejszym okresem do ich prowadzenia jest okres od maja do września.
3. w uzgodnieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego.

## ROZDZIAŁ 5

### ZASADY UZBROJENIA INŻYNIERYJNEGO TERENU

#### § 24

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.
2. Ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych.
3. Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

#### § 25

W zakresie zaopatrzenia w wodę, plan ustala :

1. źródłem zaopatrzenia miasta i gminy Serock w wodę, będą miejscowe zasoby wód podziemnych czwartorzędowego poziomu wodonośnego,
2. rozbudowę stacji wodociągowej „Wierzbica pod lasem” oraz rozbudowę stacji wodociągowej w Jadwisinie,
3. budowę nowej studni w Serocku, przy ul. Kwiatowej,
4. zapewnienie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z hydrantów naziemnych zgodnie z przepisami (Dz. U. Nr 7 z 1999 r. poz. 64).

## § 26

W zakresie kanalizacji sanitarnej, plan ustala :

1. konieczność kontynuowania rozbudowy i modernizacji oczyszczalni ścieków w Orzechowie,
2. rozdzielczy system kanalizacji dla miasta Serock,
3. wykonanie ciągów kanalizacji deszczowej w ulicach Pułtuskiej, Warszawskiej - z wbudowaniem separatorów osadu i olejów; /dla terenu pozostałych - powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych/ ,
4. rozbudowę sieci kanalizacyjnej II-rzędnej i podłączenie do istniejącego kolektora „Serock - Orzechowo”,
5. stosowanie - w okresie przejściowym - atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych; obowiązuje wywóz nieczystości do punktu zlewnego,

## § 27

W zakresie zaopatrzenia w gaz, plan ustala:

1. stacja redukcyjno – pomiarowa stanowi źródło zasilania w gaz sieci rozdzielczej na terenie miasta i gminy Serock; dla terenów nie objętych dotychczas siecią gazowa przewiduje się rozwój sieci gazowej oraz dopuszcza się stosowanie butli na gaz propan-butan,
2. strefy bezpieczeństwa, strefy zagrożenia wybuchem i odległości podstawowe od gazociągów i stacji redukcyjno-pomiarowych zgodnie z przepisami (Dz. U. Nr 139, poz. 686 z 07.12.1995r ),
3. dalsza gazyfikacja w obszarze planu będzie możliwa, o ile zostaną zawarte porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego;
4. linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0.5 m od gazociągu; dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
5. warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001r. ( Dz. U. Nr 97 z 2001r poz. 1055 )

## § 28

W zakresie ciepłownictwa, plan ustala stopniową eliminację paliwa stałego do celów grzewczych, na rzecz nośników przyjaznych środowisku, takich jak : gaz ziemny, olej opalowy, energia elektryczna; wskazane jest stosowanie urządzeń cieplnych o dużej sprawności, wprowadzanie automatyzacji w sterowaniu temperaturą pomieszczeń, odpowiednią termoizolację nowych i termorenowację istniejących budynków,

## § 29

W zakresie elektroenergetyki, plan ustala :

1. zasadę dostarczenia wszystkim odbiorcom energii elektrycznej o dobrych parametrach technicznych, jakościowych i ilościowych oraz całkowite pokrycie zapotrzebowania odbiorców.
2. konieczność modernizacji i rozbudowy sieci SN-15kV i NN-0,4 kV;  
przewiduje się - na terenach o zabudowie średniointensywnej wielorodzinnej - budowę linii kablowych i wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu miejskiego, na terenach peryferyjnych o zabudowie jednorodzinnej skupionej i rozproszonej - dalszą rozbudowę sieci napowietrznej i słupowej lub wieżowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
3. strefę ochronną na stały pobyt ludzi od napowietrznych linii energetycznych 110 kV w odległości 19 m od osi linii w dwie strony;
4. lokalizację urządzeń średniego napięcia (linie SN-15 kV i stacji transformatorowych ST-15/0,4 kV) oraz linii niskiego napięcia NN-380/220 V - nie wymagających stref ochronnych, na etapie postępowania lokalizacyjnego poszczególnych inwestycji,
5. sukcesywną rozbudowę i przebudowę istniejącego układu energetycznego z realizacją przewidywanego programu inwestycyjnego; sieć rozdzielczą NN-0,4 kV i SN-15kV należy lokalizować w liniach rozgraniczających pasów komunikacyjnych,
6. zasadę przebudowy i rozbudowy sieci energetycznych z uwzględnieniem następujących wymagań:
  - właściwe parametry sieciowe
  - ochrona przed porażeniem prądem elektrycznym
  - ochrona przepięciowa od zwarć i wyładowań atmosferycznych
  - wymiana źródeł światła na energooszczędne,

## § 30

W zakresie telekomunikacji, plan ustala :

1. pełną obsługę mieszkańców zatrudnionych i zamieszkałych na terenie miasta za pomocą istniejącej automatycznej centrali telefonicznej połączonej z siecią krajową, wojewódzką i między gminną siecią światłowodową,
2. przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej,
3. lokalizację sieci kablowych i napowietrznych oraz szafek telefonicznych w liniach rozgraniczających ulic,
4. rozwój telefonii komórkowej oraz telewizji kablowej prowadzonej we wspólnej kanalizacji z urządzeniami telekomunikacyjnymi,

## § 31

W zakresie gospodarki odpadami, plan ustala obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie odpadków przed ich wywiezieniem na gminne wysypisko śmieci; zaleca się wprowadzenie selektywnego systemu zbiórki odpadów.

## ROZDZIAŁ 6

### UKŁAD DROGOWO - ULICZNY

#### § 32

1. Przyjmuje się, że następujące ciągi komunikacyjne, stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo – ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem :
  - projektowana obwodnica Serocka o funkcji ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KUGP,
  - ulica Warszawska o funkcji ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem 2 KUG,
  - ul. Zakroczymska o funkcji ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem 4 KUG, stanowiąca drogę nr 62 / Serock, Pomiechówek, Nowy Dwór Mazowiecki /
2. Wyznacza się linie rozgraniczające ulic wymienionych w ust. 1 oraz określa się ich szerokość :
  - projektowana obwodnica Serocka – min. 45.0 m
  - ul. Warszawska / w ciągu ulic Warszawska – Pułtuska / -24.0–45.0 m
  - ul. Zakroczymska – 22.0 – 54.0 m
3. Na objętych planem odcinkach ulic wymienionych w ust. 1, ustala się skrzyżowania i wloty wyznaczone na rysunku planu,

#### § 33

1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem, ustala się układ ulic lokalnych i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu,
2. Ustala się przebieg ulic lokalnych , o których mowa w ust. 1 oraz określa ich szerokości, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
  - dla budynków jednorodzinnych – wolnostojących, bliźniaczych, w ul. Koszykowa – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 13 KUL, o szerokości 13.0 m
  - ul. Rzemieślnicza – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 14 KUL, o szerokości 13.0 m
  - ul. Projektowana 1 – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 18 KUL, o szerokości 13.0 m
3. Dla ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KUD, ustala się szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10.0 m; w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się szerokość ulic dojazdowych ca 8.0 m i ustala się udostępnienie pasów szerokości 2.0 m z przyległych działek dla potrzeb realizacji uzbrojenia inżynierskiego,

#### § 34

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych :
  - zabudowie szeregowej – 2 stanowiska / domek lub segment

- dla obiektów usługowo – handlowych / wolnostojących lub wbudowanych / – 30 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, minimum 3 miejsca na lokal
  - dla obiektów administracyjnych lub banków – 25 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
  - dla innych biur i usług – 20 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
  - dla obiektów gastronomicznych - 26 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych
  - dla zakładów pracy – 20 do 25 stanowisk / 100 zatrudnionych
- przy czym inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych na terenie własnym inwestycji,
2. Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie pasów ulicznych, poza obwodnicą Serocka, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego i w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu :
    - w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową
    - w formie zatok parkingowych prostopadłych , wzdłuż jezdni lub zatok parkingowych równoległych – tylko w ulicach lokalnych / KUL / i dojazdowych / KUD /,

### § 35

Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych

1. zabezpiecza się pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej,
2. dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych, urządzeń związanych z utrzymaniem oraz z obsługą ruchu i urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych dotyczących dróg publicznych,
3. zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie wymienionych powyżej, z wyjątkiem kiosków z prasą i artykułami drobnymi / typu kioski Ruchu / oraz z kwiatami, realizowanych jako obiekty nie związane trwale z podłożem, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15.0 m<sup>2</sup> , sytuowanych wyłącznie w rejonach przystanków autobusowych oraz ważniejszych skrzyżowań ulic – w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniu,

### § 36

Ustala się system ścieżek rowerowych, prowadzonych w terenach ciągów komunikacyjnych; ścieżki te muszą mieć szerokość minimum 2.0 m;

### § 37

1. Plan ustala obowiązek realizacji garaży bądź miejsc postojowych (na terenie własnym lokalizacji ), dla wszystkich nowych inwestycji lokalizowanych na terenach objętych planem.
2. Od obowiązku określonego w ust 1 można odstąpić w wypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejącego obiektu, przy czym powierzchnia rozbudowy nie może przekraczać 25% powierzchni istniejącego obiektu.

## ROZDZIAŁ 7

### OPŁATA Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

#### § 38

Wobec wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serocka- obszar C, wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tego tytułu określa się na 10 %.

## ROZDZIAŁ 8

### PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 39

Na obszarze objętym planem tracą moc :

- ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Serock i wsi Wierzbica, zatwierdzonego uchwałą nr 210/XXXIII/93 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 4.08.1993r. ( Dz. Urz. woj. warszawskiego nr 19 poz. 171 z dnia 29.10.1993r. ),
- ustalenia zmian do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Serock i wsi Wierzbica, zatwierdzone uchwałą nr 238/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23.08.1996r. ( Dz. Urz. woj. warszawskiego nr 33 poz. 48 z dnia 11.10.1996r. ),

#### § 40

Do spraw z zakresu planowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

#### § 41

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

#### § 42

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU  
*Stanisław Paszkowski*

Rodca Prawny  
*Stanisław Paszkowski*