

UCHWAŁA Nr 604/LXV/10
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
z dnia 10 listopada 2010r.

w sprawie:
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI SEKCJI F - OBREB JADWISIN

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w wykonaniu uchwały Nr 498/LVIII/06 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 22 września 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, powiat legionowski, woj. mazowieckie, uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE.**

**Rozdział 1.
Zakres i zasady obowiązywania planu.**

§ 1.

Stwierdza się zgodność niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock” uchwalonego uchwałą nr 392/XLVII/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 roku.

§ 2.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sekcji F obręb Jadwisin zwany dalej planem obejmujący obszar złożony z trzech odrębnych terenów określonych na rysunku planu:

- 1) Arkusz A
 - a) teren I o powierzchni około 3,6 ha,
 - b) teren II o powierzchni około 35 ha,
- 2) Arkusz B
 - a) teren III o powierzchni około 140,8 ha.

§ 3.

1. Granica planu określona została na rysunku planu.
2. Wskazuje się tereny zamknięte w rozumieniu przepisów odrębnych, które wyłącza się z obszaru opracowania planu. Zasady zagospodarowania na tych terenach określają przepisy odrębne dotyczące terenów zamkniętych.
3. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
6. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

§ 4.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 9) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,
 - 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w tym, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.
2. Nie określa się następujących elementów i zasad zagospodarowania przestrzennego, ponieważ nie dotyczą obszaru planu:
- 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszarów przestrzeni publicznych o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ponieważ nie występują w granicach planu,
 - 3) terenów do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) obiekty objęte ochroną w ewidencji wskazane do ochrony ustaleniami planu,
 - 4) budynki wybudowane w latach pięćdziesiątych wskazane do ochrony ustaleniami planu,
 - 5) aleje objęte ochroną,
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej Umocnienia Dużego Twierdzy Zegrze,
 - 7) strefa ochrony konserwatorskiej założenia pałacowo-parkowego w Zegrzu,
 - 8) strefa ochrony konserwatorskiej założenia Jadwisin,
 - 9) granica rezerwatu „Wąwóz Szaniawskiego”,
 - 10) pomniki przyrody ze strefą wpływu,
 - 11) ciągi zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym,
 - 12) zespoły zieleni i urządzeń rekreacyjnych towarzyszących zabudowie,
 - 13) przebieg ścieżek rowerowych,
 - 14) strefa bezpieczeństwa strzelnicy,
 - 15) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:
- 1) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach.
 - 2) obiekty objęte ochroną wpisane do rejestru zabytków,
 - 3) granica terenów zagrożenia osuwiskowego,
 - 4) granica strefy ochrony sanitarnej pośredniej dla ujęcia wody Wodociągu Północnego m.st. Warszawy ze Zbiornika Zegrzyńskiego,
 - 5) granica strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej.
3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref i obszarów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.
4. Wymiary pokazane na rysunku planu jako: wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach, należy traktować obligatoryjnie w przypadku nowych elementów zagospodarowania i nowych podziałów geodezyjnych, natomiast w przypadku wymiarów odnoszących się do istniejącego

zagospodarowania i istniejących podziałów geodezyjnych można przyjmować odległości wynikające ze szczegółowych pomiarów uzyskanych w terenie.

§ 6.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, poza tą linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, gzymsy, daszki nad wejściem pod warunkiem, że łączna ich powierzchnia w rzucie nie będzie większa niż 5 m²,
- 2) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu spadowym,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 5) **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** – należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające normy i wielkości określone przez przepisy odrębne,
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) **urządzeniu pomocniczym** – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie oraz lokalizacji ogólnodostępnych aparatów telefonicznych,
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do prowadzenia odpłatnej lub nieodpłatnej działalności mającej na celu zaspokojenie potrzeb ludności,
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję określoną w przepisach odrębnych jako teren biologicznie czynny,
- 10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy**, w skrócie **w.i.z.** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,
- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 13) **miejscach parkingowych** - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach,
- 14) **adaptacji zabudowy** - należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością jej przebudowy; rozbudowa lub nadbudowa tej zabudowy jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym położona jest ta zabudowa.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 7.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 8) wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 8.

1. Wyznacza się następujące tereny funkcjonalne oznaczone odpowiednimi symbolami przeznaczenia oraz ustala się następujące ich przeznaczenie:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 6**,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **MW** o numerach **od 1 do 5**,
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 3**,
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami **MWU** o numerach **od 1 do 5**,
 - 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **U** o numerach **1 i 2**,
 - 6) teren zabudowy usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO1**,
 - 7) tereny zabudowy usług turystyki, oznaczone symbolami **UT** o numerach **od 1 do 3**,
 - 8) teren zieleni sportowo – rekreacyjnej, oznaczony symbolem **ZS1**,
 - 9) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – rezerwat przyrody, oznaczone symbolami **ZN** o numerach **1 i 2**,
 - 10) teren lasu oznaczony symbolem **ZL1**,
 - 11) tereny rodzinnych ogrodów działkowych, oznaczone symbolami **ZD** o numerach **1 i 2**,
 - 12) tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone symbolami **KS** o numerach **od 1 do 3**,
 - 13) teren drogi publicznej klasy technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDGP1**,
 - 14) tereny dróg publicznych klasy technicznej drogi lokalnej, oznaczone symbolami **KDL** o numerach **od 1 do 5**,
 - 15) tereny dróg publicznych klasy technicznej drogi dojazdowej, oznaczone symbolami terenu **KDD** o numerach **od 1 do 8**,
 - 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 6**.

§ 9.

1. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych następujące tereny:
 - 1) teren usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **UO** jako tereny pod budowę publicznych szkół, przedszkoli i placówek opiekuńczo-wychowawczych,
 - 2) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – rezerwat przyrody, oznaczony symbolem **ZN**,
 - 3) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami terenów **KDGP**, **KDL**, **KDD**.
2. Dopuszcza się na terenie planu lokalizację inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 10.

Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

- 1) reklamy w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem:
 - a) nie mogą być umieszczane w odległości mniejszej niż 3m od krawędzi jezdni,
 - b) reklamy lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych muszą być uzgodnione z zarządcą drogi i nie mogą mieć więcej niż 5m wysokości,
 - c) lokalizowane na terenach funkcjonalnych nie mogą mieć więcej niż wysokość dopuszczalnej zabudowy,
- 2) reklamy w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych mogą być umieszczane na elewacjach budynków, jeśli ich powierzchnia ma nie więcej niż 0.5m² lub miejsce na reklamę zostało wyznaczone w projekcie budowlanym budynku.
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych w powiązaniu z elementami małej architektury.

§ 11.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

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

Rozdział 3.

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 12.

Wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków - pozostałość dworska w Zegrzynku z dworem wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1123/198/59 – ruiny „Dworu Szaniawskiego” objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych, dla którego obowiązuje wymóg uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków dla wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 13.

1. Wskazuje się granicę strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej, w obrębie której istnieje duże prawdopodobieństwo odkrycia zabytków archeologicznych.

2. Na obszarze objętym planem:

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej założenia Jadwisin określonej granicą na rysunku planu, w obrębie której obejmuje się ochroną wyznaczone na rysunku planu aleje, wszelkie roboty budowlane na terenach alej wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- 2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej Umocnienia Dużego Twierdzy Zegrze określonej granicą na rysunku planu, która obejmuje w całości teren oznaczony symbolem **U2** oraz w części teren **KDGP1**. W obrębie strefy wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków lub odpowiednio uzyskać pozwolenie,
- 3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej założenia pałacowo-parkowego w Zegrzu obejmującą w części obszar **UT2** określonej granicą na rysunku planu. W obrębie strefy wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków lub odpowiednio uzyskać pozwolenie,
- 4) ustala się ochronę obiektów znajdujących się w ewidencji i wskazanych na rysunku planu, dla których obowiązuje wymóg uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wszelkich robót budowlanych, konserwatorskich, restauratorskich i działań inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obiektów oraz reklam i urządzeń reklamowych bez względu na rodzaj nośnika,
- 5) wskazuje się na rysunku planu budynki wybudowane w latach pięćdziesiątych, dla których:
 - a) ustala się:
 - zachowanie charakteru elewacji i bryły - wysokość budynków i nachylenie kąta połaci dachowych,
 - zachowanie lub odtworzenie - w przypadku remontu lub dociepleń - detalu architektonicznego: gzymsu koronującego, portali, parapetów, profilowanych płyt balkonów i balkoników, ozdobnych balustrad,
 - stosowanie gładkiej faktury tynku,
 - stosowanie jednolitej stonowanej kolorystyki elewacji z wyróżnieniem detali architektonicznych,
 - utrzymanie pokrycia dachu i obróbek blacharskich w kolorze typowym dla danej części zespołu zabudowy a w przypadku wymiany pokrycia dachu na blacho dachówkę – kolor blacho dachówki ceglasty,
 - stosowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej,
 - b) dopuszcza się:
 - adaptację poddaszy na cele mieszkalne z zachowaniem spadków głównych połaci dachowych i gzymsu koronującego,

- wprowadzenie lukarn przekrytych płaskim daszkiem w układzie dostosowanym do kompozycji elewacji, od strony jej dłuższej części, z wyłączeniem skrajnych osi od strony ścian szczytowych, w połaciach od strony ścian szczytowych należy stosować okna połaciowe, należy zachować jednolitą formę lukarn i zasadę ich rozmieszczenia dla wszystkich budynków z adaptowanymi poddaszami,
- wykonanie daszków nad górnymi balkonami – wyłącznie na wspornikach – odsunięte od gzymsu,
- portale przy wejściach do klatek schodowych – tylko uzupełnienie obróbek blacharskich o rynienki.

Rozdział 4.

Ustalenia dla terenów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze, wymagania ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi

§ 14.

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody:
 - 1) rezerwat przyrody pod nazwą „Wąwóz Szaniawskiego”, w granicach oznaczonych na rysunku planu,
 - 2) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, zwany dalej WOChK, obejmujący cały obszar planu,
 - 3) pomniki przyrody, dla których wyznacza się na rysunku planu strefę wpływu na pomnik, w obrębie której wykonywanie wszelkich prac nakazuje się uzgadniać z referatem ochrony środowiska Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, powyższą strefę ustala się na odległość 15m od pnia drzewa.
2. Dla terenów i obiektów, wymienionych w ust.1 obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 15.

1. Wskazuje się granicę strefy ochrony sanitarnej pośredniej dla ujęcia wody Wodociągu Północnego m.st. Warszawy ze Zbiornika Zegrzyńskiego. Strefa ochrony sanitarnej pośredniej obejmuje obszar wyznaczony zgodnie z określonym na rysunku planu przebiegiem granicy strefy.
2. Na terenie strefy ochrony sanitarnej pośredniej obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 16.

1. Wskazuje się granicę terenu zagrożenia osuwiskowego, na obszarze którego:
 - 1) zabrania się lokalizowania jakichkolwiek budynków,
 - 2) elementy infrastruktury powinny być realizowane z uwzględnieniem zagrożenia osuwiskowego,
2. Dla budynków realizowanych w sąsiedztwie granicy terenu zagrożenia osuwiskowego nakazuje się wykonanie badań oraz dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

§ 17.

1. W celu zmniejszenia uciążliwości terenów komunikacji, podwyższenia standardów krajobrazowych wskazuje się lokalizację grup zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej i krajobrazowej.
2. W miejscach, w których wskazano lokalizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym, ustala się:
 - 1) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu przy dopuszczeniu, po ocenie stanu drzewostanu, wycinki jednostek chorych lub samosiejek i uzupełnieniu ich poprzez wprowadzenie nasadzeń gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk, podnoszących walory użytkowe i przestrzenne skupisk zieleni,
 - 2) nakaz zagospodarowania terenu przy tych zespołach zieleni w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt,
 - 3) nakaz uwzględnienia tych zespołów zieleni w projektach zagospodarowania nowych inwestycji poprzez uzupełnienia istniejących zespołów oraz tworzenie nowych,

- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych i kontenerów na odpady,
- 5) możliwość przerwania ciągłości ciągu zieleni poprzez przejścia, przejazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ogrodzenia.

§ 18.

1. W celu podwyższenia standardów przestrzennych wskazuje się na rysunku planu lokalizację zespołów zieleni i urządzeń rekreacyjnych towarzyszących zabudowie.
2. W miejscach, w których wskazano lokalizację zespołów zieleni i urządzeń rekreacyjnych towarzyszących zabudowie ustala się:
 - 1) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu przy dopuszczeniu, po ocenie stanu drzewostanu, wycinki jednostek chorych lub samosiejek i uzupełnieniu ich poprzez wprowadzenie nasadzeń gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk, podnoszących walory użytkowe i przestrzenne skupisk zieleni,
 - 2) zakaz realizacji jakichkolwiek budynków.

§ 19.

W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez inwestorów winno zamykać się na terenie działki budowlanej, na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

Rozdział 5. Zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 20.

Jako podstawowy układ komunikacji drogowej dla obszaru planu wskazuje się drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem terenu **KDGP1**, **KDL** o numerach **od 1 do 5**, **KDD** o numerach **od 1 do 8**.

§ 21.

Jako powiązania układu podstawowego sieci komunikacji drogowej wyznaczonej w planie z zewnętrznym układem komunikacyjnym wskazuje się drogi leżące poza obszarem planu: drogę powiatową nr 1802W klasy technicznej drogi zbiorczej, oraz drogi gminne nr 180419W i nr 180418W klasy technicznej drogi lokalnej.

§ 22.

1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW** o numerach **od 1 do 6** oraz przebieg ścieżek rowerowych.
2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych w zależności od potrzeb na terenach funkcjonalnych.

§ 23.

Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla funkcji usługowych z wyjątkiem handlu detalicznego należy zapewnić 1 miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 3,
- 3) dla funkcji usługowych handlu detalicznego należy zapewnić 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 3,
- 4) dla mieszkalnictwa trzeba zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych i 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych i wbudowanych w budynki usług,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od przyjętych wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ich sposobu użytkowania, ilości lokali mieszkalnych i powierzchni usług,
- 6) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej.

Rozdział 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24.

1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych.
2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne.

§ 25.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę musi odbywać się sieciami magistralnymi w oparciu o istniejące ujęcia wody w miejscowości Borowa Góra lub Stasi Las,
- 2) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.

§ 26.

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

- 1) ścieki sanitarne odprowadzane będą docelowo siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 2) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą docelowo posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych. Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej realizację szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków. Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej nakazuje się likwidację bezodpływowych zbiorników na ścieki,
- 3) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o powierzchni powyżej 100m² muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach, przy czym przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzgodnić rozwiązania dotyczące oczyszczania i odprowadzania ścieków deszczowych z tych nawierzchni z odpowiednimi służbami ochrony środowiska Urzędu Miasta i Gminy w Serocku,
- 4) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg do istniejących rowów jest możliwe po uprzednim ich podczyszczeniu i pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 5) dopuszcza się ewentualne odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg do studni chłonnych po uprzednim ich podczyszczeniu i pod warunkiem uzyskania zgody referatu ochrony środowiska Urzędu Miasta i Gminy w Serocku,
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW3** dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych, z dachów budynków, chodników i dróg, poza obręb własnej działki na warunkach uzgodnionych z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie.

§ 27.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
- 2) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii lub inne paliwa bezpieczne ekologicznie,
- 3) stosowanie innych nośników energetycznych jest dopuszczalne pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§ 28.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego,
- 2) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5m od gazyfiagiu,

- 3) szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy, w pozostałych przypadkach powinny być lokalizowane w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

§ 29.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) budynki muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
- 4) jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
- 5) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- 6) szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych nieruchomości oraz działek powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

§ 30.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 7.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu MN o numerach od 1 do 6.

§ 31.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** o numerach od 1 do 6 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi,
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowę, przebudowę, istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - b) dopuszcza się realizację garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, zgodnie z zapisami planu,
 - c) funkcja usługowa może być realizowana tylko jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, przy czym dla usług z zakresu oświaty dopuszcza się do 70% udziału tych usług w powierzchni całkowitej budynku,

- d) rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - e) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - f) na terenach, na których możliwa jest realizacja budynku garażowego lub gospodarczego dopuszcza się jego realizację na styku z granicą działki sąsiedniej, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
 - g) na terenach niezagospodarowanych zgodnie z ustaleniami planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zielonych lub jako terenów rolnych,
 - h) zakazuje się lokalizacji usług, które zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą znacząco oddziaływać na środowisko,
 - i) zakaz, o którym mowa w pkt 3) lit.h), nie dotyczy usług, dla których, zgodnie z przepisami odrębnymi, wykazano brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody WOChK,
 - j) zakazuje się lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej i magazynowej,
 - k) zakazuje się prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych.
- 4) parametry i warunki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny w.i.z: 0,6,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej, maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - na terenach **MN** o numerach **od 1 do 5** – 2 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - na terenie **MN6** – 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garażowych – 1,
 - c) maksymalna wysokość budynków liczona od terenu do najwyższego położonego elementu dachu:
 - dla budynków mieszkalnych – 9m na terenach **MN** o numerach **od 1 do 5**,
 - dla budynków mieszkalnych – 10m na terenie **MN6**,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 5m,
 - poziom parterów budynków mieszkalnych maksymalnie 1m nad poziomem przyległego terenu,
 - mieszkalno-usługowych, dla funkcji mieszkaniowych maksymalnie 1m nad poziomem przyległego terenu, a dla funkcji usługowych w poziomie przyległego terenu lub maksymalnie 45 cm nad jego poziomem z obowiązkiem wybudowania rampy dla niepełnosprawnych,
 - d) dopuszcza się dachy o pochyleniu od 25° do 45°,
 - e) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych.
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej 18,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej:
 - 900 m² dla terenów **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MN4** i **MN6**,
 - 1500 m² dla terenu **MN5**,
 - kąt położenia granic nowo-wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
- 6) dla działek istniejących oraz działek wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt. 5 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie,
- 7) parametry działek określone w pkt. 5 nie dotyczą parametrów działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne minimalna szerokość nie może być mniejsza niż 8m,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dla terenu **MN1** od strony drogi zlokalizowanej poza obszarem planu oraz pośrednio poprzez teren **UT1** i **ZN1**,
 - b) dla terenów **MN2** i **MN3** od strony drogi **KDD2** i **KDW1**,
 - c) dla terenu **MN4** od strony drogi **KDL1** i **KDD3**,
 - d) dla terenu **MN5** od strony drogi **KDD3**,
 - e) dla terenu **MN6** od strony drogi **KDW4**.

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu od MW1 do MW5

§ 32.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW** o numerach od 1 do 5 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi,
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowę, przebudowę, istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - b) dopuszcza się realizację garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, zgodnie z zapisami planu,
 - c) na terenach **MW1, MW2, MW4, MW5** funkcja usługowa może być realizowana jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - d) na terenie **MW3** dopuszcza się realizację zabudowy usługowej nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na tym terenie,
 - e) na terenie **MW3** dopuszcza się realizację obiektów zamieszkania zbiorowego,
 - f) rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - g) na terenie **MW1** i **MW2** stacje transformatorowe należy realizować jako wbudowane w bryłę budynku,
 - h) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - i) na terenach niezagospodarowanych zgodnie z ustaleniami planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zielonych,
 - j) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m²,
 - k) zakazuje się lokalizacji usług, które, zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą znacząco oddziaływać na środowisko,
 - l) zakaz, o którym mowa w pkt 3) lit.k), nie dotyczy usług, dla których, zgodnie z przepisami odrębnymi, wykazano brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody WOChK,
 - m) zakazuje się lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej i magazynowej,
 - n) zakazuje się prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych.
- 4) parametry i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny w.i.z. 2,0,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej, na terenach **MW1, MW2, MW4, MW5**,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej na terenie **MW3**,
 - d) maksymalna wysokość budynków liczona od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
 - 18,0m na terenach **MW4, MW5**,
 - 16,0m na terenie **MW1, MW2, MW3**,
 - e) poziom parterów budynków mieszkalnych maksymalnie 1m nad poziomem przyległego terenu,
 - f) mieszkalno-usługowych, dla funkcji mieszkaniowych maksymalnie 1m nad poziomem przyległego terenu, a dla funkcji usługowych w poziomie przyległego terenu lub maksymalnie 45 cm nad jego poziomem z obowiązkiem wybudowania rampy dla niepełnosprawnych,
 - g) kolorystyka elewacji stonowana w kolorach pastelowych,
 - h) dopuszcza się dachy płaskie do 10⁰ lub spadziste o pochyleniu od 25⁰ do 45⁰,
 - i) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych.
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej 18,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej 2000 m²,

- c) kąt położenia granic nowo-wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
- 6) dla działek istniejących oraz wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt. 5 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie,
- 7) parametry działek określone w pkt. 5 nie dotyczą parametrów działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne minimalna szerokość nie może być mniejsza niż 8m,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu **MW1, MW2** od strony dróg: **KDL2, KDW2, KDW3**,
 - b) dla terenu **MW3** od strony drogi **KDW4**,
 - c) dla terenu **MW4** od strony drogi **KDL5, KDD5**.
 - d) dla terenu **MW5** od strony drogi **KDL5, KDD8**,

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu MNU o numerach od 1 do 3

§ 33.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **MNU** o numerach od 1 do 3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi,
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowę, przebudowę, istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, zgodnie z zapisami planu,
 - c) zabudowa usługowa może być realizowana jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową lub jako zabudowa wolnostojąca,
 - d) zakazuje się lokalizacji usług, które, zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą znacząco oddziaływać na środowisko,
 - e) zakaz, o którym mowa w pkt 3) lit.d), nie dotyczy usług, dla których, zgodnie z przepisami odrębnymi, wykazano brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody WOChK,
 - f) rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - g) budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkaniowo-usługowe mogą być realizowane w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, przy realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio na granicy działki,
 - h) na jednej działce budowlanej mogą być zlokalizowane najwyżej dwa budynki, z tym, że jeden budynek ma być mieszkalny lub mieszkalno-usługowy a drugi gospodarczy lub garażowy,
 - i) na terenach, na których możliwa jest realizacja budynku garażowego lub gospodarczego dopuszcza się jego realizację na styku z granicą działki sąsiedniej, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
 - j) na terenach nie zagospodarowanych zgodnie z ustaleniami planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zielonych lub jako terenów rolnych,
 - k) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m²,
 - l) zakazuje się lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej i magazynowej,
 - m) zakazuje się prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
 - n) na terenie **MNU3** w miejscu wskazanym na rysunku planu jako strefa bezpieczeństwa strzelniczy nakazuje się realizację zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się urządzenie terenu, objętego strefą, zielenią o funkcjach wyłącznie ozdobnych,

- o) na terenie **MNU2** w obszarze wskazanym na rysunku planu jako: aleje objęte ochroną, obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.2 pkt 1,
- 4) parametry i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny w.i.z. 0,6,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 60%,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - na terenach **MNU1** i **MNU2** – 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - na terenie **MNU3** – 2 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garażowych – 1,
 - d) maksymalna wysokość budynków liczona od terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 11,0m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 5,0m,
 - e) budynek mieszkalny jednorodzinny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
 - f) dopuszcza się dachy o nachyleniu od 25° do 45°,
 - g) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych,
 - h) poziom parterów budynków:
 - mieszkalnych i mieszkalno-usługowych maksymalnie 1m nad poziomem przyległego terenu,
 - usługowych w poziomie przyległego terenu lub maksymalnie 45 cm nad jego poziomem z obowiązkiem wybudowania rampy dla niepełnosprawnych,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę wolnostojącą 18,0 m,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej 14,0 m,
 - c) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej – 800m²,
 - d) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej dla budynków mieszkalnych będących jednym segmentem zabudowy bliźniaczej – 600m²,
 - e) kąt położenia granic nowo-wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
- 6) dla działek istniejących oraz wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt. 5 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie,
- 7) parametry działek określone w pkt. 5 nie dotyczą parametrów działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne minimalna szerokość nie może być mniejsza niż 8m,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu **MNU1** od strony drogi **KDD4**,
 - b) dla terenu **MNU2** od strony drogi **KDL1**,
 - c) dla terenu **MNU3** strony drogi zlokalizowanej poza obszarem planu i pośrednio poprzez teren zamknięty.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu od MWU1 do MWU5

§ 34.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MWU o numerach od 1 do 5 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi,
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowę, przebudowę, istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - b) dopuszcza się realizację garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, elementów małej architektury, ogródków jordanowskich, zgodnie z zapisami planu,

- c) na terenach **MWU1, MWU2, MWU4** dla budynków objętych ochroną w ewidencji obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.2 pkt 4,
 - d) na terenach **MWU1, MWU2, MWU4, MW5** dla budynków wybudowanych w latach pięćdziesiątych obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.2 pkt 5,
 - e) funkcja usługowa może być realizowana jako wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny,
 - f) rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - g) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych,
 - h) na terenach niezagospodarowanych zgodnie z ustaleniami planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zielonych,
 - i) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m²,
 - j) zakazuje się lokalizacji usług, które, zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą znacząco oddziaływać na środowisko,
 - k) zakaz, o którym mowa w pkt 3) lit.j), nie dotyczy usług, dla których, zgodnie z przepisami odrębnymi, wykazano brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody WOChK,
 - l) zakazuje się lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej i magazynowej,
 - m) zakazuje się prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych.
- 4) parametry i warunki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny w.i.z. 1,8,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość budynków liczona od terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
 - dla budynków mieszkalnych – 18m,
 - dla budynków usługowych – 8m,
 - d) poziom parterów budynków mieszkalnych maksymalnie 1m nad poziomem przyległego terenu,
 - e) kolorystyka elewacji stonowana w kolorach pastelowych,
 - f) dopuszcza się dachy płaskie do 10⁰ lub spadziste o pochyleniu od 25⁰ do 45⁰ z zastrzeżeniem §13 ust.2 pkt 5,
 - g) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych z zastrzeżeniem §13 ust. 2 pkt 5,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej 18,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej 1500 m²,
 - c) kąt położenia granic nowo-wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70⁰,
- 6) dla działek istniejących oraz wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt. 5 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie,
- 7) parametry działek określone w pkt. 5 nie dotyczą parametrów działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne minimalna szerokość nie może być mniejsza niż 8m,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dla terenu **MWU1** od strony dróg: **KDL5, KDD5, KDD6,**
 - b) dla terenu **MWU2** od strony dróg: **KDD6, KDD7, KDD8,**
 - c) dla terenu **MWU3** od strony drogi **KDD8,**
 - d) dla terenu **MWU4** od strony dróg: **KDL5, KDD6, KDD7, KDD8,**
 - e) dla terenu **MWU5** pośrednio poprzez teren zamknięty.

Rozdział 11.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej
oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu U1

§ 35.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez budowę nowych budynków z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - b) dopuszcza się realizację garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, zgodnie z zapisami planu,
 - c) budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - d) forma i wygląd nowej zabudowy powinny harmonizować z projektowaną zabudową na terenach sąsiednich oraz zapewnić wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych,
 - e) nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej,
 - f) zakazuje się lokalizacji usług, które, zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą znacząco oddziaływać na środowisko,
 - g) zakaz, o którym mowa w pkt 2) lit.f), nie dotyczy usług, dla których, zgodnie z przepisami odrębnymi, wykazano brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody WOChK,
 - h) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m²,
 - i) zakazuje się lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej i magazynowej
 - j) zakazuje się prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych.
- 3) parametry i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny w.i.z. 1,5,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków - 2
 - d) maksymalna wysokość budynków liczona od terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 10m,
 - e) kolorystyka elewacji stonowana w kolorach pastelowych,
 - f) dopuszcza się dachy płaskie do 10⁰ lub spadziste o pochyleniu od 25⁰ do 45⁰,
 - g) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych,
 - h) poziom parterów budynków usługowych w poziomie przyległego terenu lub maksymalnie 45 cm nad jego poziomem z obowiązkiem wybudowania rampy dla niepełnosprawnych.
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej 18,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej 1000m²,
 - c) kąt położenia granic nowo-wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70⁰,
- 5) dla działek istniejących oraz wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt. 4 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie,
- 6) parametry działek określone w pkt. 4 nie dotyczą parametrów działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne minimalna szerokość nie może być mniejsza niż 8m,
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej od strony drogi **KDW2**.

Rozdział 12.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej
oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu U2

§ 36.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U2** jako terenu Umocnienia Dużego Twierdzy Zegrze objętego w całości strefą ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki, usługi administracji, bankowości, kultury.
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się adaptację istniejącej historycznej zabudowy,
 - b) nakazuje się zachowanie historycznego rozplanowania fortu i charakteru zieleni,
 - c) nakazuje się rewaloryzację zieleni i likwidację zieleni ograniczającej czytelność struktury fortu i zagrażającej substancji zabytkowej,
 - d) nakazuje się zachowanie historycznych ciągów komunikacyjnych,
 - e) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w obrębie dziedzińców fortu, przy czym ich gabaryty nie mogą pogarszać czytelności układu przestrzennego i warunków ekspozycji fortu,
 - f) nakazuje się zharmonizowanie nowych obiektów z istniejącą zabudową w zakresie: skali, formy, materiału i kolorystyki,
 - g) zakazuje się lokalizacji usług, które zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą znacząco oddziaływać na środowisko,
 - h) zakaz, o którym mowa w pkt 2) lit. g), nie dotyczy usług, dla których, zgodnie z przepisami odrębnymi, wykazano brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody WOChK,
 - i) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w sposób zakłócający historyczny układ przestrzenny i komunikacyjny fortu,
 - j) wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków lub odpowiednio uzyskać pozwolenie,
- 3) parametry i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna wysokość budynków – budynki nie mogą przewyższać najwyższej położonej części fortu,
 - c) dopuszcza się dachy oraz ich pokrycie dostosowane do funkcji budynku,
- 4) nakazuje się zachowanie historycznej parcelacji, zmiany parcelacji wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków,
- 5) obsługa komunikacyjna od strony drogi **KDGP1**.

Rozdział 13.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usług oświaty oznaczonego na rysunku
planu symbolem terenu UO1

§ 37.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowę, przebudowę, istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, zgodnie z zapisami planu,
 - c) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - d) rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,

- e) zakazuje się lokalizacji usług, które, zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą znacząco oddziaływać na środowisko,
 - f) zakaz, o którym mowa w pkt 2) lit.e), nie dotyczy usług, dla których, zgodnie z przepisami odrębnymi, wykazano brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody WOChK,
 - g) zakazuje się lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej i magazynowej.
- 3) parametry i warunki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny w.i.z. 1,2,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 3
 - d) maksymalna wysokość budynków liczona od terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 14,0m,
 - e) dopuszcza się dachy o spadku dostosowanym do funkcji budynków,
 - f) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej 18,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej 3000 m²,
 - c) kąt położenia granic nowo-wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
- 5) dla działek istniejących oraz wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt. 4 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie,
- 6) parametry działek określone w pkt. 4 nie dotyczą parametrów działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne minimalna szerokość nie może być mniejsza niż 8m,
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej pośrednio poprzez teren zamknięty.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usług turystyki oznaczonych na rysunku planu symbolami UT o numerach od 1 do 3

§ 38.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UT** o numerach **od 1 do 3** ustala się:

- 1) dla terenów **UT1, UT2, UT3** przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa związana funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym,
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowę, przebudowę, istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, zgodnie z zapisami planu,
 - c) rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - d) na terenie **UT2** na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej założenia parkowo-pałacowego w Zegrzu obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.2 pkt 3, dla budynków objętych ochroną w ewidencji obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.2 pkt 4,
 - e) dopuszcza się remonty i modernizację – nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy – istniejących budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy,
 - f) na terenie **UT3** dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na tym terenie.
 - g) na terenach **UT1, UT2** dopuszcza się wbudowane w budynki mieszkania, które nie mogą stanowić więcej niż 15% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - h) dopuszcza się realizację obiektów zamieszkania zbiorowego,

- i) zakazuje się lokalizacji usług, które, zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą znacząco oddziaływać na środowisko,
 - j) zakaz, o którym mowa w pkt 3) lit.i), nie dotyczy usług, dla których, zgodnie z przepisami odrębnymi, wykazano brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody WOChK,
 - k) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m²,
 - l) zakazuje się lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej i magazynowej
 - m) zakazuje się prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
- 4) parametry i warunki kształtowania zabudowy:
- a) na terenie **UT1, UT2** maksymalny w.i.z. 1,0,
 - b) na terenie **UT3** maksymalny w.i.z. 1,5,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na jednej działce budowlanej:
 - 60 % na terenach **UT1, UT2**,
 - 30% na terenie **UT3**,
 - d) maksymalna wysokość budynków liczona od terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
 - na terenie **UT1** - 10,0m,
 - na terenie **UT2, UT3** – 12m,
 - e) kolorystyka elewacji stonowana w kolorach pastelowych,
 - g) dopuszcza się dachy płaskie do 10⁰ lub spadziste o pochyleniu od 25⁰ do 40⁰,
 - h) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych,
 - i) poziom parterów budynków usługowych w poziomie przyległego terenu lub maksymalnie 45 cm nad jego poziomem z obowiązkiem wybudowania rampy dla niepełnosprawnych,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie **UT1, UT2 i UT3**:
- a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej na terenie **UT1, UT2 i UT3**: 18,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej na terenie **UT1, UT2**: 3000 m²,
 - c) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej na terenie **UT3**: 1500 m²,
 - d) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej do pasa drogowego na terenie **UT1, UT2, UT3** nie mniejszy niż 70⁰,
- 6) dla działek istniejących oraz wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt. 5 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie,
- 7) parametry działek określone w pkt. 6 nie dotyczą parametrów działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne minimalna szerokość nie może być mniejsza niż 8m,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dla terenu **UT1** od strony drogi **KDD1**
 - b) dla terenu **UT2** od strony dróg **KDW5, KDW6**,
 - c) dla terenu **UT3** od strony drogi **KDL5, KDW6**.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zieleni sportowo rekreacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZS1**

§ 39.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZS1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni sportowo rekreacyjnej,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
 - b) zakazuje się realizacji jakichkolwiek budynków,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90% powierzchni działki,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej pośrednio poprzez teren **UT1**.

Rozdział 16.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – rezerwat przyrody, oznaczone na rysunku planu symbolami ZN1 i ZN2

§ 40.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZN1 i ZN2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni objęty formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – rezerwat przyrody,
- 2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 17.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu lasów oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL1

§ 41.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) na terenie lasu nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się realizacji jakichkolwiek budynków,
 - c) dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych takich jak: wiaty, zadaszenia,
 - d) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 18.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów rodzinnych ogrodów działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolami ZD1, ZD2.

§ 42.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZD1, ZD2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rodzinnych ogrodów działkowych,
- 2) na terenach ZD1, ZD2 dopuszcza się realizację: alej i dróg ogrodowych, miejsc postojowych, placów gospodarczych, terenów rekreacyjnych, ogródków jordanowskich, hydroforni, sanitariatów, budynku administracyjno-gospodarczego, altan działkowych, zieleni ogrodowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury, zgodnie z zapisami planu,
- 3) parametry i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 20 m² oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich,
 - b) dopuszcza się realizację na terenie ZD1 i ZD2 jednego budynku administracyjno – gospodarczego związanego z funkcją terenu nie przekraczającego powierzchni zabudowy 70 m² oraz maksymalnej wysokości 7 m,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) budowę altan i budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu ZD1 pośrednio poprzez teren KS2 oraz teren zamknięty,
 - b) dla terenu ZD2 od strony drogi KDL4, KDL5, KDW6 oraz pośrednio poprzez teren zamknięty.

Rozdział 19.
Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów obsługi komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami KS o numerach od 1 do 3.

§ 43.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KS** o numerach od 1 do 3 ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji,
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) teren oznaczony symbolem **KS1** przeznaczony jest na realizację i utrzymanie zaplecza komunikacji samochodowej jako stacji paliw,
 - b) teren oznaczony symbolem **KS2** przeznaczony jest na realizację i utrzymanie zaplecza komunikacji samochodowej jako parkingu urządzonego w poziomie terenu,
 - c) teren oznaczony symbolem **KS3** przeznaczony jest na realizację i utrzymanie zaplecza komunikacji samochodowej jako garaży,
 - d) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury, zgodnie z zapisami planu,
 - e) zakazuje się lokalizacji usług, które, zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą znacząco oddziaływać na środowisko,
 - f) zakaz, o którym mowa w pkt 2) lit.e), nie dotyczy usług, dla których, zgodnie z przepisami odrębnymi, wykazano brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody WOChK,
 - g) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m²,
 - h) na terenie **KS1** dopuszcza się realizację usług nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym,
 - i) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek budynków na terenach oznaczonych symbolem **KS2**,
 - j) zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
 - 3) parametry i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny w.i.z:
 - 0,4 na terenie **KS1**,
 - 0,7 na terenie **KS3**,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków na terenie **KS1** - 2,
 - d) maksymalna wysokość budynków liczona od terenu do najwyższej położonego elementu dachu na terenie **KS1** - 10m,
 - e) na terenie **KS1** dopuszcza się dachy dostosowane do funkcji budynku,
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej 30,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°,
 - 5) dla działek istniejących oraz wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt. 4 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie,
 - 6) parametry działek określone w pkt. 4 nie dotyczą parametrów działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne minimalna szerokość nie może być mniejsza niż 8m,
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu **KS1** od strony drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dla terenu **KS2** od strony drogi **KDL3**,
 - c) dla terenu **KS3** od strony dróg **KDL4**, **KDL5**.

Rozdział 20.
Przeznaczenie i zagospodarowanie
terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenu KDGP1, KDL
o numerach od 1 do 5, KDD o numerach od 1 do 8.

§ 44.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe droga publiczna klasy technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - b) parametry techniczne odpowiednie dla drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - c) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w ramach zasad i warunków podziału na działki budowlane zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi, podziałów porządkujących stan własnościowy oraz podziałów zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

§ 45.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL** o numerach **od 1 do 5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe droga publiczna klasy technicznej drogi lokalnej,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - b) zakazuje się realizacji budynków,
 - c) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
 - d) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi,
 - e) jezdnia utwardzona o szerokości minimum 6 m,
 - f) co najmniej z jednej strony drogi musi być zrealizowany chodnik,
 - g) na terenie **KDL1** dla alei objętej ochroną obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.2 pkt 1,
- 3) w ramach zasad i warunków podziału na działki budowlane zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi, podziałów porządkujących stan własnościowy oraz podziałów zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

§ 46.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **KDD1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej,
- 2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KDD** o numerach **od 2 do 8** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - b) zakazuje się realizacji budynków,
 - c) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
 - d) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi,
 - e) jezdnia utwardzona o szerokości minimum 5m,
 - f) co najmniej z jednej strony drogi musi być zrealizowany chodnik,
 - g) na terenie **KDD4** dla alei objętej ochroną obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.2 pkt 1,
- 3) w ramach zasad i warunków podziału na działki budowlane zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi, podziałów porządkujących stan własnościowy oraz podziałów zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

- 4) Na terenie **KDD4** i **KDD7** dopuszcza się realizację małej architektury, miejsc parkingowych, urządzeń rekreacyjnych oraz zieleni, związanych funkcjonalnie z terenami sąsiednimi.

Rozdział 21.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami terenu **KDW o numerach od 1 do 6, innych dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych oraz ścieżek rowerowych wyznaczonych na rysunku planu.**

§ 47.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KDW** o numerach od 1 do 6 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe droga wewnętrzna,
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury,
 - b) zakazuje się realizacji budynków,
 - c) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
 - d) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 5m, za wyjątkiem terenu **KDW4** gdzie dopuszcza się mniejszą szerokość jezdni,
 - f) jezdnia musi posiadać nawierzchnię utwardzoną spełniającą warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 3) w ramach zasad i warunków podziału na działki budowlane zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi, podziałów porządkujących stan własnościowy oraz podziałów zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
2. Dla dróg wewnętrznych realizowanych w zależności od potrzeb na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m, o ile z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów nie wynika inaczej,
 - 2) nakazuje się szerokość jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
 - 3) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 4) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 48.

Dla ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z rysunkiem planu ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację ścieżek, w uzasadnionych przypadkach, wzdłuż przeciwnej krawędzi drogi, na której wytyczono przebieg ścieżki, niż wskazano na rysunku planu,
- 2) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5 m - dla ścieżek jednokierunkowych,
 - b) 2,0 m - dla ścieżek dwukierunkowych,
- 3) minimalna szerokość ścieżki rowerowej, jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo – rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 2,5 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
 - b) 3,0 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy, za wyjątkiem terenu **KDW4** gdzie dopuszcza się mniejszą szerokość realizacji ciągu pieszo – rowerowego.

**DZIAŁ IV.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

§ 49.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§ 50.

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

§ 51.

Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: **MN** o numerach **od 1 do 6**, **MW** o numerach **od 1 do 5**, **MNU** o numerach **od 1 do 3**, **MWU** o numerach **od 1 do 5**, **U1**, **UT** o numerach **od 1 do 3**, **KS** o numerach **od 1 do 3**,
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: **U2**, **ZS1**, **ZN1**, **ZN2**, **ZL1**, **ZD1**, **ZD2**, **KDGP1**, **KDL** o numerach **od 1 do 5**, **KDD** o numerach **od 1 do 8**, **KDW** o numerach **od 1 do 6**.

§ 52.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcja F w części obejmującej powyższą zmianę, uchwalonego uchwałą Nr 137/XVIII/2003 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 12 grudnia 2003r. i opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 29 poz. 892 z dnia 12.02.2004r.

§ 53.

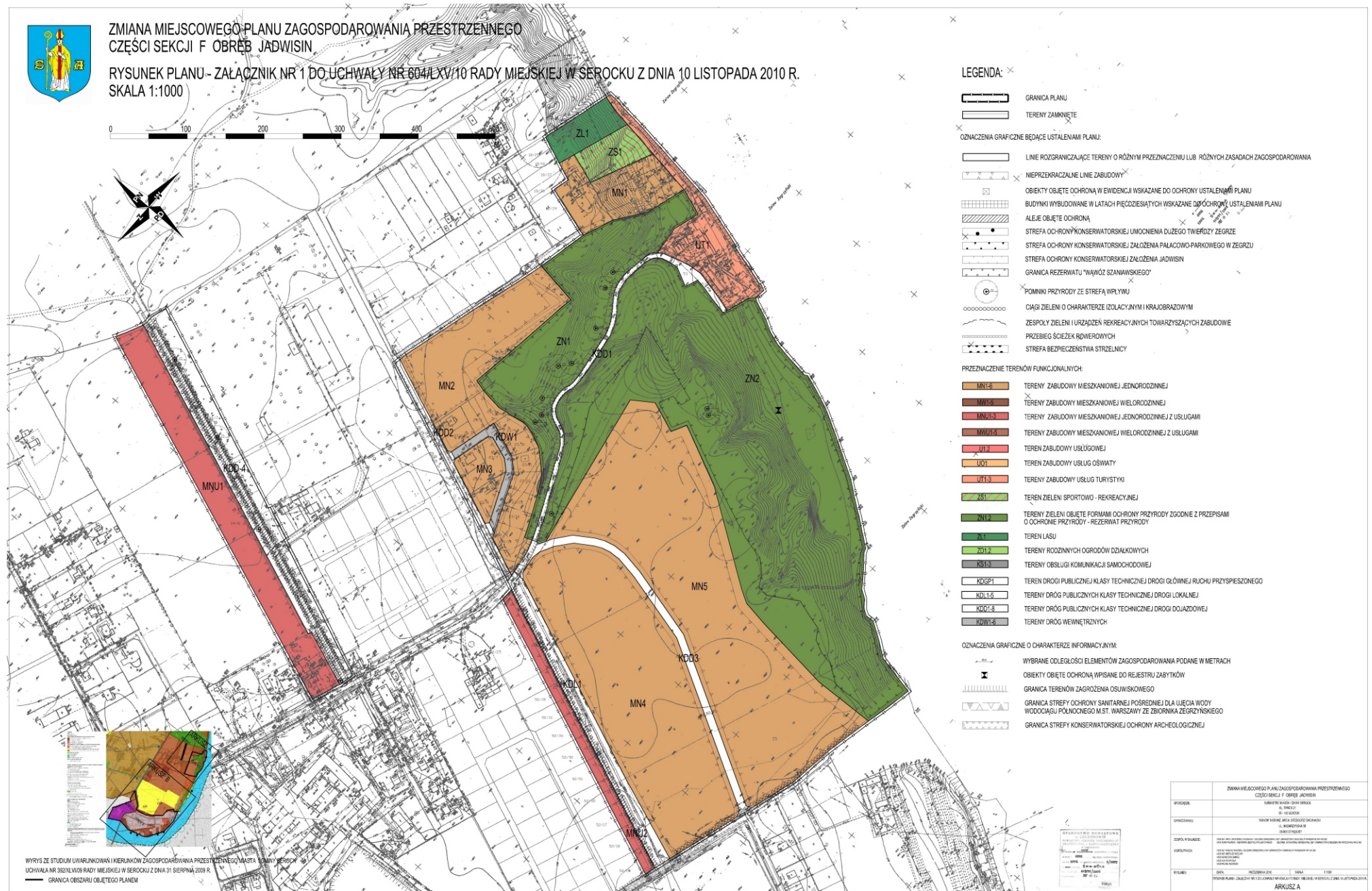
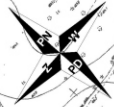
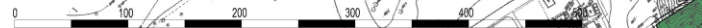
1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Serock.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.





ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI SEKCJI F OBRĘB JADWISIN

RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 604/XV/10 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA 10 LISTOPADA 2010 R.
SKALA 1:1000



LEGENDA:

- GRANICA PLANU
- TERENY ZAMKNIĘTE
- OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ W EWIDENCJI WSKAZANE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU
- BUDYNKI WYBUDOWANE W LATACH PIĘCZDZIESIĄTYCH WSKAZANE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU
- ALEJE OBJĘTE OCHRONĄ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UMOCNIENIA DUŻEGO TWIERDZY ZĘGRZE
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZAŁOŻENIA PALACOWO-PARKOWEGO W ZĘGRZU
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZAŁOŻENIA JADWISIN
- GRANICA REZERWATU "WĄWÓZ SZANAWSKIEGO"
- POMNIKI PRZYRODY ZE STREFĄ WPLYWU
- CIĄGI ZIELONI O CHARAKTERZE IZOLACYJNYM I KRAJOBRAZOWYM
- ZESPOŁY ZIELONI I URZĄDZEŃ REKREACYJNYCH TOWARZYSZĄCYCH ZABUDOWIE
- PRZEBIEG ŚCIEŻEK RÓWNIEROWYCH
- STREFA BEZPIECZEŃSTWA STRZELNICY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW FUNKCYJONALNYCH:
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
- TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
- TEREN ZIELENI SPORTOWO - REKREACYJNEJ
- TERENY ZIELENI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY ZGODNE Z PRZEPISAMI O OCHRONIE PRZYRODY - REZERWAT PRZYRODY
- TEREN LASU
- TERENY RODZINNYCH OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY TECHNICZNEJ DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY TECHNICZNEJ DROGI LOKALNEJ
- TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY TECHNICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ
- TERENY DROG WEWNĘTRZNYCH
- OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:
- WYBRANE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PODANE W METRACH
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA TERENÓW ZAGROŻENIA OSUWISKOWEGO
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ POŚREDNIEJ DLA UJĘCIA WODY WODOCIAGU PÓŁNOCNEGO M. ST. WARSZAWY ZE ZBIORNIKA ZĘGRZYŃSKIEGO
- GRANICA STREFY KONSERWATORSKIEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOMUNY SEROCK
UCHWAŁA NR 352/XLVIII/09 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA 31 SIERPNIA 2009 R.
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI SEKCJI F OBRĘB JADWISIN	
SPROJEKTOWAŁ	BIURO PROJEKTOWE "SEROCK" S.C. UL. PIŁKARSKA 10 05-120 SEROCK
OPROJEKTOWAŁ	MIŁOŚĆ WITKO UL. WARSZAWSKA 10 05-120 SEROCK
ZESPÓŁ WYKONAWCÓW	BIURO PROJEKTOWE "SEROCK" S.C. UL. PIŁKARSKA 10 05-120 SEROCK
WYKONAWCA	BIURO PROJEKTOWE "SEROCK" S.C. UL. PIŁKARSKA 10 05-120 SEROCK
WYKONAWCA	BIURO PROJEKTOWE "SEROCK" S.C. UL. PIŁKARSKA 10 05-120 SEROCK
DATA	10.11.2010
SKALA	1:1000
ARKUSZ	ARKUSZ A



ZMIANA MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI SEKCJI F OBRĘB JADWISIN

RYSunEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 604/LXV/10 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA 10 LISTOPADA 2010 R.
SKALA 1:1000



LEGENDA:

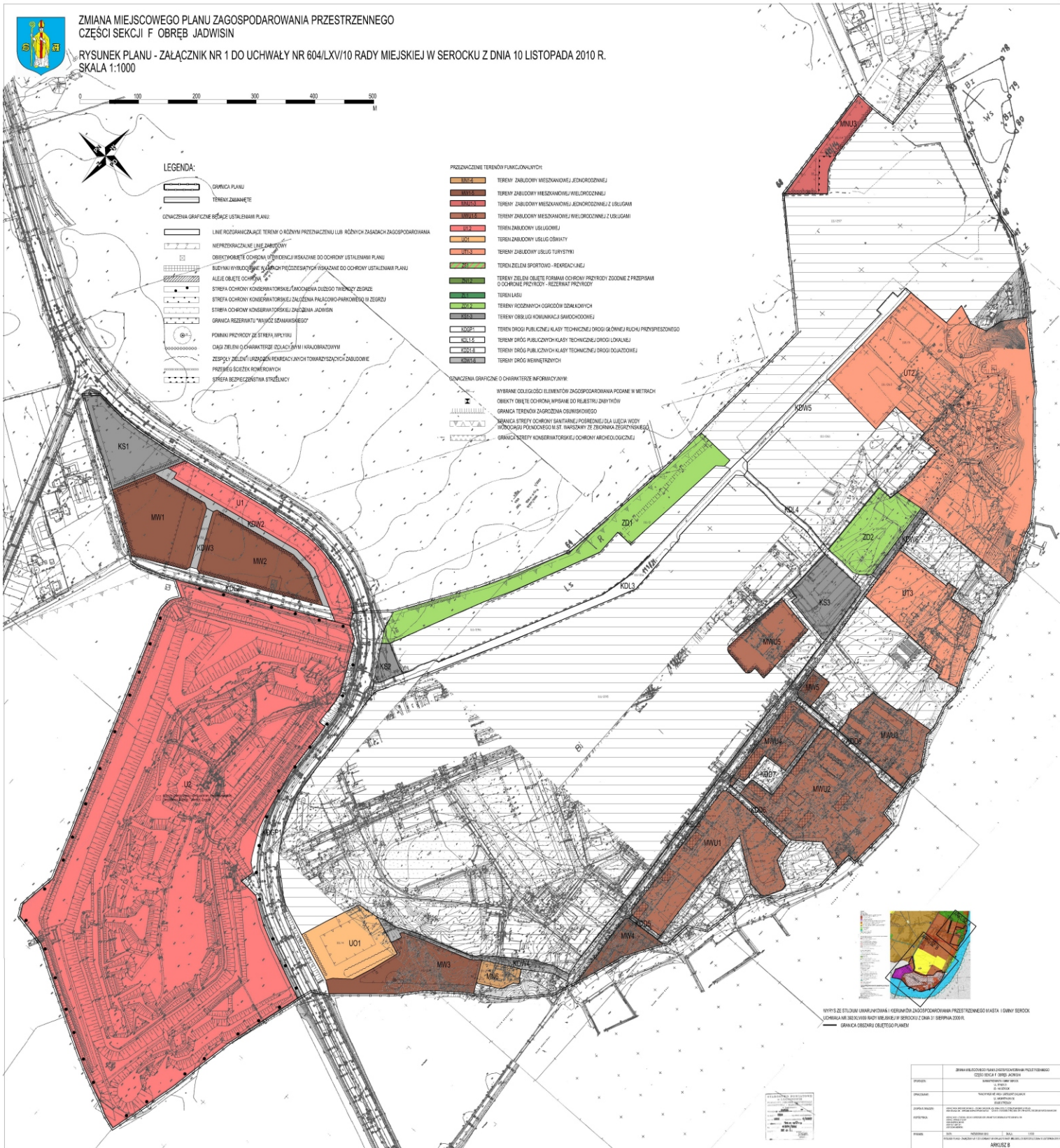
- GRANICA PLANU
- TERENY ZABUDOWE
- ODZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- LINEE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKAZYWALNE LINEE ZABUDOWY
- OBIEKTOWE OCHRONY WYKAZANE W WSKAZANIACH DO OCHRONY (USTALENIAMI PLANU)
- BUDYNKI WYBUDOWANE W LUB W PRZEBUDOWY WSKAZANE DO OCHRONY (USTALENIAMI PLANU)
- ALIJE OBLĘTE OCHRONY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ (JAKOŚCIENIA DUŻEGO TYPUDU) ZBIORZE
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZAŁOŻENIA PAŁACOWO-PARKOWEGO W ZESROJU
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZAŁOŻENIA JADWISIN
- GRANICA REZERWATU "WĄDZIE SZANARSKIEGO"
- POMAŁKI PRZYRODY ZE STREFA WPLYWU
- CIĄG ZIELONY O CHARAKTERZE ODCIĄGÓW I KRAJOBRAZOWYM
- ZESPÓŁY ZIELENI (URZĄDZENIA REKREACYJNYCH TOWARZYSZĄCYCH ZABUDOWIE PRZEBIEG SCIEŻEK KOMERCYJNYCH)
- STREFA BEZPIECZEŃSTWA STRZELNICY

PRZEZNACZENIE TERENÓW FUNKCYONALNYCH:

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ, JEDYNOKRODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELKOPRODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ KOLONIZACYJNEJ Z USŁUGAMI
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELKOPRODZINNEJ Z USŁUGAMI
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUG OBRATYWY
- TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- TERENY ZIELENI SPORTOWO - REKREACYJNEJ
- TERENY ZIELENI OBLĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY ZODPOWIEDZIALNE Z PRZEPISAMI O OCHRONIE PRZYRODY - REZERWAT PRZYRODY
- TERENY LEŚNY
- TERENY WODNYCH OŚRODKÓW ODMAKOWYCH
- TERENY OŚRODKÓW KOMUNIKACYJNYCH (SMAKOWOOCHEJ)
- TERENY OŚRODKÓW PUBLICZNEJ KLASY TECHNICZNEJ OŚRODKÓW PRZEMISŁOWYCH
- TERENY OŚRODKÓW PUBLICZNYCH KLASY TECHNICZNEJ OŚRODKÓW LOKALNEJ
- TERENY OŚRODKÓW PUBLICZNYCH KLASY TECHNICZNEJ OŚRODKÓW DOKŁADNEJ
- TERENY OŚRODKÓW NIEWYKREŚLONYCH

ODZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- WYBRANE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PODANE W METRACH
- OBLĘTY OCHRONY WPISANE DO REJESTRU ZNANYCH
- GRANICA TERENÓW ZAGROŻENIA OŚMISKOPNEGO
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ (PROJEKTYWNEJ) DLA ŹRÓDŁA WODY PODZIEMNEJ PŁANOWEGO NA ST. WSKAZANY ZE ZDROJAKA ZESPÓŁOWEGO
- GRANICA STREFY KONSERWATORSKIEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ



WYKRES ZE STYLIEM UBARWIONYM I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GÓRNY SEROCK
LOKALNA WSKAZUJĄCA RADI MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA 31 SIERPNIA 2008 R.
— GRANICA OBRĘDU GMIĘTOWEGO PLANU

ZMIANA MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI SEKCJI F OBRĘB JADWISIN	
PROJEKTANT	BIURO PROJEKTOWE "KONSTRUKTOR" S.C. ul. Włocławek 10 05-080 Serock
WYKONAWCA	WYKONAWCA PRAC PROJEKTOWYCH i WYKONAWCA PRAC WYKONAWCZYCH i WYKONAWCA PRAC WYKONAWCZYCH
OPRACOWANIE	OPRACOWANIE PRAC PROJEKTOWYCH i WYKONAWCZYCH PRAC WYKONAWCZYCH i WYKONAWCZYCH PRAC WYKONAWCZYCH
WYKONANIE	WYKONANIE PRAC WYKONAWCZYCH i WYKONANIE PRAC WYKONAWCZYCH i WYKONANIE PRAC WYKONAWCZYCH
ARKUSZ 8	

Rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu:

Burmistrz Miasta i Gminy Serock w dniu 20.10.2010r. rozpatrzył uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock część sekcji F obręb Jadwisin.

W zakresie uwagi nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock wniesionej przez Towarzystwo Przyjaciół Fortyfikacji Oddział Warszawski, Rada Miejska w Serocku postanawia przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia:

Rozstrzyga się o nieuwzględnieniu uwagi wniesionej przez Towarzystwo Przyjaciół Fortyfikacji Oddział Warszawski – w sprawie wykluczenia zabudowy na terenach MW1, MW2 i U1 położonych na działce nr ewid. 83/2. ze względu na sprzeczność pomiędzy założeniami projektu planu dotyczącymi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW1, MW2 i U1 a wymogami ochrony i opieki nad zabytkami oraz uchwałą Nr 137/XVIII/2003 z dnia 12.12.2003r. Rady Miejskiej w Serocku.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Pismem z dnia 30.09.2010r. (l.dz. 08/2010) Towarzystwo Przyjaciół Fortyfikacji, Oddział Warszawski wniosło uwagę odnoszącą się do:

- przeznaczenia w projekcie planu pod zabudowę terenu działki nr 83/2, z wnioskiem o wykluczenie jej z zabudowy.
- sprzeczności pomiędzy założeniami projektu planu dotyczącymi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW1, MW2 i U1 a wymogami ochrony i opieki nad zabytkami oraz uchwałą Nr 137/XVIII/2003 z dnia 12.12.2003r. Rady Miejskiej w Serocku.

Towarzystwo Przyjaciół Fortyfikacji wnosi o wykluczenie zabudowy na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolami MW1, MW2, U1 położonych na działce nr 83/2 - w celu utworzenia 200 metrowej strefy obserwacji dla fortu zlokalizowanego na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem U2. Wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach MW1, MW2, U1 byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku nr 392/XLVI/09 z dnia 31.08.2009r., które wskazuje te tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o znacznej intensywności zabudowy. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr 137/XVIII/2003 z dnia 12.12.2003r. Rady Miejskiej w Serocku teren działki nr 83/2 przeznaczony jest pod zabudowę – usługi turystyki, usługi nieuciążliwe, stacje paliw i usługi motoryzacyjne. Dodatkowo, dla powyższego terenu złożony został wniosek o dopuszczenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, a wprowadzenie zakazu zabudowy na działkę skutkować będzie wystąpieniem roszczeń za obniżenie wartości nieruchomości w odniesieniu do ustaleń obecnie obowiązującego planu.

W myśl ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wojewódzki konserwator zabytków sprawuje kontrolę nad przestrzeganiem i stosowaniem przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Organ ten jest obowiązany do współpracy na etapie sporządzania oraz zmian, m.in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, polegającej na wnioskowaniu i wyrażaniu opinii z zakresu ochrony konserwatorskiej.

Parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy na terenach MW1, MW2, U1 były konsultowane z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który na etapie uzgadniania planu, szczegółowo analizował ochronę fortu oraz jego otoczenie, w tym tereny MW1, MW2, U1. Opracowany projekt planu bardzo szczegółowo ustala również dopuszczalne zagospodarowanie terenu samego fortu Umocnienie Duże, oznaczonego na rysunku planu symbolem U2.

Zasady zagospodarowania terenów zawarte w projekcie planu są wynikiem wielu konsultacji przeprowadzonych z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie uzgadniania projektu planu. Jednym z rezultatów konsultacji dotyczących terenów poza fortem - było obniżenie wysokości zabudowy na terenach MW1 i MW2 oraz wycofanie linii zabudowy na terenie U2 do linii terenu MW2 w celu odstąpienia i oddalenia zabudowy od fortu.

Prawidłowość zastosowanych rozwiązań została potwierdzona pozytywnym uzgodnieniem projektu zmiany planu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - postanowieniem nr 264/10 z dnia 16.07.2010r.

Reasumując: projekt zmiany planu nie narusza ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a jego ustalenia są zgodne z kierunkiem polityki przestrzennej gminy określonej w Studium.

Wobec powyższego, uwaga Towarzystwa Przyjaciół Fortyfikacji Oddział Warszawski zostaje nieuwzględniona.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr 604/LXV/10 Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 10 listopada 2010r.

w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części sekcja F obręb Jadwisin.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY I INNEJ INFRASTRUKTURY MIEJSKIEJ ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH, Rada Miejska w Serocku rozstrzyga co następuje:

Lp.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI *		ZASADY FINANSOWANIA*	
			Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- wójt, burmistrz, prezydent, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki 4 - obligacje komunalne, 5 - inne	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA (% w stosunku do prognozowanych nakładów) 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
1.	DROGI PUBLICZNE	WYKUP TERENÓW	1,2	1, 3, 4	1, 3, 5	-
2.		BUDOWA	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
3.	POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
4.		KANALIZACJA	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
5.		GOSPODARKA ODPADAMI	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
6.		ELEKTROENERGETYKA	1,2	4	5	1, 4
7.		GAZOWNICTWO	1,2	4	5	1, 4

