

## **UCHWAŁA nr 135/XVIII/03**

### **Rady Miejskiej w Serocku**

**z dnia 12 grudnia 2003r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Serocka - obręb 20, pow. legionowski  
woj. mazowieckie**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), art. 18 ust.2 pkt.5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz 1591 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. Nr 80 poz. 717) oraz uchwały nr 696/LXXXII/2002 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 października 2002 r. - w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obręb 20, pow.legionowski, woj.mazowieckie, Rada Miejska w Serocku uchwała co następuje:

## **ROZDZIAŁ 1**

### **Zakres obowiązywania planu**

#### **§1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serocka - obręb 20, położonego w gminie Serock, w jej granicach administracyjnych, zwany dalej "planem".

#### **§2**

Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1 : 5000.

Rysunek składa się z obrębów: **20**.

Do planu dołącza się ideogram infrastruktury technicznej części gminy Serock w granicach poszczególnych sekcji "A" , "G" i obrębów "20" miasta Serock.

### §3

Przedmiotem planu jest podporządkowanie istniejącej i wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej, usługowej i produkcyjno - usługowej uciążliwej, określenie obszaru 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 zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

### §5

1. Na rysunku planu w skali 1:5000 przedstawione są w formie graficznej ustalenia zawarte w tekście Uchwały do terenu objętego granicami planu.
2. Rysunek planu określa 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 (w legendzie).
3. Ustaleniami planu objęte są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu w skali 1:5000.
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
  - 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami;
  - 3) linie wewnętrznego podziału własnościowego;

- 4) granice ciągów ekologicznych o znaczeniu regionalnym i lokalnym;
  - 5) obiekty i założenia objęte ochroną konserwatorską;
  - 6) linie energetyczne wysokiego napięcia;
  - 7) układ komunikacyjny według obowiązującej klasyfikacji;
4. Ideogramem infrastruktury technicznej w skali 1:10000 objęte są następujące urządzenia:
- 1) linie energetyczne 110kV;
  - 2) sieć kanalizacji sanitarnej - istniejąca i projektowana;
  - 3) sieć wody pitnej i pożarowej - istniejąca i projektowana;
  - 4) sieć gazu średniego ciśnienia.

## §6

Ilekrót w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 uchwały;
2. *Uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Serocku, dotyczącą zagospodarowania terenu obrębu 20 miasta Serocka, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
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 geodezyjnej w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 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 o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
8. *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.

9. *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

10. *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>,

11. *działce* - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę;

12. *budynku istniejącym* - rozumie się przez to budynki na rysunkach planu oznaczone numerem posesji oraz inne zabudowania na podstawie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę;

13. *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. (Dz.U. nr 106 z 2000 r. poz. 1126 z późn. zm.);
14. *drodze ogólnodostępnej* - należy przez to rozumieć drogę publiczną określoną w art. 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych ( Dz.U. nr 71 z 2000 r. poz. 838 z późn. zm.);
15. *wskazniku intensywności zabudowy mieszkaniowej brutto* - należy przez to rozumieć miarę powierzchni zabudowy jednostki terenu, wyrażony 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;
16. *drodze nieobligatoryjnej* - należy przez to rozumieć drogę wyznaczoną w planie, z prawem zmiany jej usytuowania za zgodą wszystkich właścicieli działek do niej przyległych .

## ROZDZIAŁ 2

### Ustalenia przestrzenne w zakresie struktury funkcjonalnej

#### §7

Plan ustala podział terenu na następujące strefy funkcjonalne:

1. strefa mieszkaniowa jednorodzinna, niska, oznaczona na rysunku planu symbolem MN;
2. strefa zabudowy rekreacyjnej, oznaczona na rysunku planu symbolem ZR;
3. strefa usługowa nieuciążliwa, oznaczona na rysunku planu symbolem U, której uciążliwość nie wykracza poza granice działki;
4. strefa lasów, oznaczona na rysunku planu symbolem LS;
5. strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczona na rysunku planu symbolem R.
6. wydzielenia terenowe o funkcji mieszanej:
  - MN/U,
  - MN/ZR

## §8

1. Dla terenów mieszkaniowo - usługowych (MN/U) i mieszkalno - rekreacyjnych (MN/ZR) wyznaczonych w planie, ustala się podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dla terenów z zabudową rekreacyjną (ZR) wyznaczonych w planie, ustala się podstawowe przeznaczenie pod zabudowę letniskową.
3. Na terenach mieszkaniowo - usługowych i rekreacyjnych dopuszcza się lokalizację:
  - 1) usług oraz nieuciążliwego rzemiosła usługowego, wbudowanych lub wolnostojących, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki;
  - 2) budynków gospodarczych (tylko dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej);
  - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru;
  - 5) indywidualnych ujęć wody pitnej i pożarowej.
4. Na terenach mieszkaniowo - usługowych i rekreacyjnych wyklucza się:
  - 1) lokalizację 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.
5. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach mieszkaniowo - usługowych i rekreacyjnych:
  - 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa, usługowa i rekreacyjna 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, w zabudowie rekreacyjnej w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 70%;
  - 4) nieprzekraczalna wysokość zabudowy, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku powinna wynosić:
    - dla zabudowy mieszkaniowej MN - 2,5 kondygnacji tj. do 11,0m;

- dla zabudowy usługowej U - 2,0 kondygnacji tj. do 8,0m;
  - dla zabudowy rekreacyjnej ZR - 1,5 kondygnacji tj. do 8,0m;
- 5) ustala się dachy o spadku  $25^{\circ} \div 45^{\circ}$  oraz dachy płaskie, o ile będą harmonizować z istniejącą zabudową sąsiedzką i lokalnym krajobrazem;
- 6) ustala się w terenie zabudowanym następujące nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni dróg:
- gminnych - 6,0m;
  - powiatowych - 8,0m;
  - krajowych i wojewódzkich - 10,0m;
  - na terenach niezabudowanych, odpowiednio: 15,0; 20,0 i 25,0m.
- 7) zaleca się ujednoczenie formy i detalu architektonicznego w poszczególnych realizowanych całościowo zespołach zabudowy;
- 8) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy siedliskowej na inne funkcje nieuciążliwe;
- 9) ustala się obowiązek jednoczesnej lub wyprzedzającej realizacji sieci kanalizacyjnej lub rozwiązań lokalnych (atestowanych oczyszczalni przydomowych lub atestowanych zbiorników szczelnych), 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. Użytkowanie budynków może nastąpić po zakończeniu budowy infrastruktury energetycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej oraz ewentualnie gazowej, teletechnicznej;
- 10) ustala się realizację ogrodzeń o estetyce harmonizującej z zabudową, lokalnym krajobrazem i potrzebami krajobrazu chronionego, zakazuje się realizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 11) ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych bez prawa wtórnych podziałów - w przeliczeniu na każdy istniejący lub projektowany dom jednorodzinny:
- dla zabudowy mieszkaniowej MN - min. 800m<sup>2</sup>;
  - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej MN/U - min. 900m<sup>2</sup>;
  - dla zabudowy rekreacyjnej ZR - min. 800m<sup>2</sup>;

- 12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej brutto - maks. 0,6 w strefie zabudowy jednorodzinnej, niskiej, wolnostojącej;
- 13) ustala się zakaz budowy drenaży i urządzeń obniżających poziom wody gruntowej;
- 14) charakter zabudowy mieszkaniowo - usługowej i rekreacyjnej powinien nawiązywać do lokalnego krajobrazu kulturowego i przyrodniczego;
- 15) wydanie pozwolenia na budowę obiektów kubaturowych na działce może nastąpić po zapewnieniu dostępu z wydzielanych działek do drogi publicznej, zgodnie z planem lub na podstawie planu zagospodarowania terenu sporządzonego przez właścicieli nieruchomości według obowiązujących przepisów przyjmując minimalny front działki 18,0m.

#### §9

1. Plan ustala obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji położonych w strefach ochrony konserwatorskiej lub ochrony przyrodniczej z: Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
2. Plan ustala obowiązek ochrony wód otwartych poprzez: rekultywację powierzchni zdegradowanych, ochronę przed zanieczyszczeniem, dewastacją brzegów i uszczuplaniem powierzchni.

#### §10

1. Dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej ( R ) wyznaczonych w planie, ustala się przeznaczenie na funkcję rolniczą (produkcja rolnicza kształtowana w systemie rolnictwa zrównoważonego, opartego na zasadach zintegrowanych lub ekologicznych metod produkcji rolnej, dostosowanych do przyrodniczych, społecznych i ekonomicznych uwarunkowań) - bez prawa zabudowy. Budynki związane z uprawą rolą należy lokalizować na dopuszczonych w planie terenach zabudowy siedliskowej oznaczonej na planie symbolem MR. Realizacje nowej zabudowy siedliskowej dopuszcza się na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej pod warunkiem posiadania przez Inwestora gospodarstwa rolnego o powierzchni minimalnej 2,50 ha.
2. Na terenach rolniczych dopuszcza się:
  - 1) budowę dróg dojazdowych niezbędnych dla obsługi obszaru;



- 2) budowę ogrodzeń trwałych tylko w uzasadnionych przypadkach np. ogrodzenie sadów, plantacji i szkółek drzew itp.
3. Na terenach rolniczych 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. Plan ustala na terenach rolniczych następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się obowiązek zachowania i konserwacji oraz zaleca się wzbogacenie zadrzewień i zakrzaceń śródpolnych występujących nad ciekami wodnymi i wzdłuż dróg, stanowiących sieć powiązań przyrodniczych;
  - 2) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych - z wyjątkiem koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony p.poż. lub przeciwpowodziowej;
  - 3) ustala się zakaz odprowadzania ścieków do wód i do gleby.

#### § 11

Plan ustala obowiązek zawiadomienia o zrealizowanych inwestycjach na terenie Gminy Serock, których wysokość przekracza 50,0 m npt. - Dowództwa Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej.

### ROZDZIAŁ 3

#### Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego

#### §12

Na obszarze Miasta obowiązują następujące formy ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. Obszary chronionego krajobrazu - zasięg tych obszarów przyjęto zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 27 sierpnia 1997 r.

- 1) celem działalności na tych obszarach jest ochrona wyróżniających się krajobrazowo ekosystemów i powiązanie ich z krajowym systemem obszarów chronionego krajobrazu;
- 2) obszary chronionego krajobrazu pozostaną w ekstensywnym zainwestowaniu w harmonii z warunkami przyrodniczymi;
- 3) wzmożona ochrona i rewaloryzacja zasobów naturalnych środowiska i krajobrazu oraz stały nadzór przyrodniczo - sanitarny dotyczący lasów, zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, ekosystemów łąkowo - bagiennych oraz wód powierzchniowych i wglębnych;
- 4) ochrona bezwzględna wszystkich kompleksów leśnych prywatnych i państwowych o powierzchni powyżej 5,0ha, pełniących funkcje ekologiczne i ochronne. Lokalizacja nowych budynków możliwa jest w odległości większej niż 25,0m od granicy kompleksów leśnych wchodzących w granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) wykorzystanie kompleksów leśnych do rekreacji i wypoczynku, możliwe wyłącznie w formie skoncentrowanego ruchu masowego na przedpolu lasu i stąd użytkowanie wnętrza lasu;
- 6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliska lasów i użytków zielonych. a w szczególności działań, które przyczynić się mogą do obniżenia zwierciadła wód I poziomu;
- 7) zakaz lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20,0m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0m od brzegów naturalnych cieków i zbiorników wodnych,
- 8) zakaz lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących obiektów budowlanych, szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń ochrony środowiska;
- 9) dopuszcza się wyłącznie zabudowę mieszkaniową w formie wolnostojących budynków jednorodzinnych lub bliźniaczych z zachowaniem co najmniej 70%

powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki. Dotyczy to również zabudowy rekreacyjnej, usług dla turystyki i zabudowy zagrodowej.

2. W strefie ochrony specjalnej Obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, stanowiącego rezerwar wód pitnych dla potrzeb ponadlokalnych, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:

- 1) wykonanie inwentaryzacji szczegółowej istniejących ognisk zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gruntowych wraz z oceną ich oddziaływania na jakość wód gruntowych;
- 2) zakaz wznoszenia obiektów szkodliwych dla środowiska;
- 3) ograniczenie do minimum chemizacji rolnictwa.

3. Na obszarach ciągów ekologicznych ustala się:

- 1) zakaz zabudowy w obrębie ciągów naturalnych powiązań przyrodniczych, obejmujących ekosystemy dolinne rzeki Bugu i Narwi oraz ekosystemy wodne, bagienne, łąkowe, dolin i obniżen cieków wodnych;
- 2) zachowanie i pozostawienie jako terenów otwartych, kompleksów użytków zielonych, zakrzaczeń i roślinności nadwodnej;
- 3) zakaz zabudowy trwałej ze względu na płytko występującą wodę oraz możliwości zalewania terenów przy wysokich stanach wód w rzece;
- 4) ograniczenie zabudowy i rozbudowy infrastruktury technicznej w rejonie krawędzi erozyjnej;
- 5) zakaz zmiany konfiguracji skarpy, jarów i wąwozów;
- 6) ustala się następujące warunki dla terenów, które otrzymały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele inwestycyjne:

- dla działek małych zachowanie dotychczasowego podziału powierzchniowego;
- dla działek dużych ustala się normatyw 1500m<sup>2</sup>;
- ograniczenie powierzchni wyłączenia z produkcji leśnej działek leśnych: do 15% powierzchni działki dla budynków letniskowych, do 20% powierzchni działki dla budynków mieszkalnych i usługowych.

4. Rezerwaty przyrody objęte prawną ochroną

- na terenie obrębu 20 nie występują rezerwaty przyrody objęte ochroną prawną.

5. W zakresie stref ochronnych ustala się

- zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi od linii wysokiego napięcia 110 kV w odległości 19,0m od osi linii oraz obowiązek uzgadniania z Zakładem Energetycznym lokalizacji obiektów, sadzenia drzew i innych przedsięwzięć inwestycyjnych w tej strefie;

#### §13

Plan ustala, że oddziaływanie akustyczne instalacji, urządzeń i obiektów usługowych winno się znaleźć w granicach terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny.

### **ROZDZIAŁ 4**

#### **Ustalenia z zakresu ochrony dóbr kultury**

#### §14

1. Plan ustala ochronę konserwatorską budynku mieszkalnego - drewnianego z ~ 1930 r.;
2. Plan ustala ochronę konserwatorską kapliczek, krzyży przydrożnych i miejsc pamięci;
3. Wszelką działalność inwestycyjną przy wyżej wymienionych obiektach uzgadniać z MWKZ.

### **ROZDZIAŁ 5**

#### **Zasady uzbrojenia inżynierskiego terenu**

#### §15

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.

#### §16

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się, że źródłem zaopatrzenia terenów objętych obrębem 20 w wodę będą miejscowe zasoby wód podziemnych czwartorzędowego poziomu wodonośnego.
2. Ustala się rozbudowę stacji wodociągowej "Wierzbica pod Lasem".
3. Ustala się zapewnienie zaopatrzenia wodnego na cele p.poż. z hydrantów naziemnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Ustala się budowę innych studni według lokalnych potrzeb.

#### §17

W zakresie kanalizacji sanitarnej:

1. Ustala się konieczność kontynuowania rozbudowy i modernizacji oczyszczalni ścieków w Orzechowie.;
2. Ustala się rozdzielczy system kanalizacji dla Miasta i Gminy Serock;
3. Ustala się rozbudowę sieci kanalizacyjnej II-rzędnej terenów objętych obrębem 20 i podłączenie do istniejącego kolektora "Serock - Orzechowo";
4. W okresie przejściowym ustala się stosowanie atestowanych szczelnych zbiorników z tworzyw sztucznych z wywozem nieczystości do punktu zlewnego lub innych rozwiązań lokalnych systemów oczyszczania ścieków;
5. Ustala się dla terenów nie objętych systemem kanalizacji sanitarnej system kanalizacji miejscowej z zastosowaniem atestowanych przydomowych oczyszczalni ścieków.

#### §18

W zakresie gospodarki odpadami ustala się wprowadzenie selektywnego systemu zbiórki odpadów. Na każdej posesji należy zapewnić miejsce dla pojemników na odpady i surowce wtórne.

#### §19

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. Plan ustala techniczną możliwość rozbudowy stacji redukcyjno - pomiarowej w Dębem, której przepustowość dla Gminy Serock wyniesie 6000m<sup>3</sup>/h i zapewni potrzeby Miasta i Gminy w 80%. Dla terenów nie objętych siecią gazową, przewiduje się stosowanie butli na gaz propan - butan.
2. Ustala się strefy bezpieczeństwa, strefy zagrożenia wybuchem i odległości podstawowe od gazociągów i stacji redukcyjno - pomiarowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 30.07.2001 r. (Dz.U. nr 97 z 2001 r.).
3. Dalsza gazyfikacja obszaru 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. 0,5m od gazociągu.
5. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
6. W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych, należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej.
7. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazły się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
8. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody

## §20

W zakresie ciepłownictwa plan ustala stopniową eliminację paliwa stałego do celów grzewczych, na rzecz nośników przyjaznych środowisku, takich jak: gaz ziemny, olej opałowy, energia elektryczna. Wskazane jest stosowanie urządzeń cieplnych o dużej sprawności, wprowadzenie automatyzacji w sterowaniu temperaturą pomieszczeń, odpowiednia termoizolacja nowych i termorenowacja istniejących budynków.

## §21

W zakresie elektroenergetyki dla Gminy Serock ustala się zasadę dostarczenia wszystkim odbiorcom energię elektryczną o dobrych parametrach technicznych, jakościowych i ilościowych oraz całkowite pokrycie zapotrzebowania odbiorców. Podstawowym źródłem zasilania jest istniejąca stacja energetyczna 110/15 kV/RPZ zlokalizowana przy ul. Zakroczymskiej.

1. Plan ustala konieczność modernizacji i rozbudowy sieci SN i NN. Przewiduje się na terenie objętym planem, budowę linii kablowych i napowietrznych SN i NN oraz wewnętrznych i napowietrznych stacji transformatorowych 15/0,4kV
2. Plan ustala strefę ochronną na stały pobyt ludzi od napowietrznych linii energetycznych 110kV w odległości 19,0m od osi linii w dwie strony;
3. Plan ustala, że lokalizacja urządzeń średniego napięcia (linie SN-15kV i stacje transformatorowe ST-15/0,4kV) oraz linie niskiego napięcia NN-380/220V nie wymagające stref ochronnych, zostaną ustalone na etapie postępowania lokalizacyjnego poszczególnych inwestycji;
4. Plan ustala, że rozbudowa i przebudowa istniejącego układu energetycznego odbywać się będzie sukcesywnie wraz z realizacją przewidywanego programu inwestycyjnego. Sieć rozdzielczą NN-0,4kV i SN-15kV należy lokalizować w miarę możliwości w liniach rozgraniczających pasów komunikacyjnych. Wszelkie koszty niezbędnej przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałej w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, poniesie Właściciel nieruchomości lub Inwestorzy w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarządcę sieci.
5. Plan ustala 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.

## §22

W zakresie telekomunikacji plan przewiduje pełną obsługę mieszkańców za pomocą istniejącej automatycznej centrali telefonicznej połączonej z siecią krajową, wojewódzką i międzygminną, siecią światłowodową.

- 1) plan ustala przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej;
- 2) plan ustala lokalizację sieci kablowych i napowietrznych oraz szafek telefonicznych w liniach rozgraniczających ulic, tam gdzie jest to możliwe;
- 3) plan ustala rozwój telefonii komórkowej oraz telewizji kablowej prowadzonej we wspólnej kanalizacji z urządzeniami telekomunikacyjnymi;

## ROZDZIAŁ 6

### Transport i komunikacja

## §23

Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru:

1. Powiązania międzyregionalne i regionalne odbywać się będą poprzez drogę krajową nr 61 Warszawa - Serock - Ostrołęka - Augustów;
2. Powiązania na obszarze województwa odbywać się będą w/w drogą nr 61, drogą krajową nr 62 Serock - Pomiechówek - Nowy Dwór Mazowiecki - Wierzbica - Wyszaków;
3. Powiązania gminne odbywać się będą poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg gminnych: KDL/g lub KDD/g.
4. Układ drogowo - uliczny dla obrębu 20:
  - 1) KUL - szerokość 15,0.m (przedłużenie ulicy Polnej);
  - 2) KUD - szerokość 6,0÷10,0m (KUD 1, 2, 3, 4, 5, 6).

## §24

Obszar Miasta obsługiwany będzie przez komunikację autobusową - linie PKS i linie prywatne. Ustala się utrzymanie komunikacji autobusowej jako środka przewozowego, zapewniającego powiązania z Warszawą, Legionowem, Nieporętem, Zegrzem, Nowym Dworem Mazowieckim, Wyszakowem, Nasielskiem, Ostrołęką i terenami sąsiadującymi z



Gminą. Układ linii autobusowych będzie ustalony i korygowany w miarę potrzeb w zakresie marszrutyzacji jak i częstotliwości kursów.

#### §25

Ustalenia planu w zakresie ruchu rowerowego i pieszego

- zaprojektowane przekroje drogowe o szerokości w liniach rozgraniczających powyżej 15,0m pozwalają na usytuowanie dwukierunkowej ścieżki rowerowej o szerokości 2,0÷2,5m oraz przynajmniej jednostronnego chodnika. Trasy ścieżek rowerowych zostały oznaczone na rysunku planu. Ruch pieszy zabezpieczony jest poprzez układ chodników, zarezerwowanych w ramach wszystkich przekrojów drogowych.

#### §26

Ustalenia planu z zakresie parkowania

- przyjmuje się zasadę parkowania na działkach własnych Inwestorów przy założeniu następujących standardów parkingowych:

- 1) dla budynków jednorodzinnych - 2,0 stanowiska / domek lub segment;
- 2) dla obiektów usługowo - handlowych (wolnostojących lub wbudowanych)  
- 30,0 stanowisk / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, min. 3,0 miejsca na lokal;
- 3) dla terenów rekreacji i sportu - 10 stanowisk / 100 użytkowników.

## ROZDZIAŁ 7

### **Oplata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

#### §27

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

## ROZDZIAŁ 8

### Przepisy końcowe

#### §28

Na obszarze objętym planem tracą moc:

- ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pokrzywnica zatwierdzonego Uchwałą nr VI/32/89 Gminnej Rady Narodowej w Pokrzywnicy z dnia 7 czerwca 1989 r. (Dz.Urz. woj. Ciechanowskiego nr 8/89 poz. 225 z dnia 16.06.1989 r.);

oraz ustalenia późniejszych zmian w planie:

- zgodnie z Uchwałą Rady Gminy w Pokrzywnicy nr XII/100/92 z dnia 9 kwietnia 1992 r. (Dz. Urz. woj. Ciechanowskiego nr 13/89 z dnia 15.05.1989 r.);
- zgodnie z Uchwałą Rady Gminy w Pokrzywnicy nr III/19/94 z dnia 14 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. woj. Ciechanowskiego nr 27/94 poz. 199 z dnia 15.12.1994 r.);
- zgodnie z Uchwałą Rady Gminy w Pokrzywnicy nr XVI/126/97 z dnia 25 czerwca 1997 r. (Dz. Urz. woj. Ciechanowskiego nr 18/97 poz. 106 z dnia 19.08.1997 r.);
- zgodnie z Uchwałą Rady Gminy w Pokrzywnicy nr X/85/2000 z dnia 22 marca 2000 r. (Dz. Urz. woj. Ciechanowskiego nr 59/00 poz. 611 z dnia 06.06.2000 r.);

#### §29

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

#### §30

Z dniem wejścia w życie planu wygasają wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z ustaleniami planu.

#### §31

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§32

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§33

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W SĘPOCKU  
*Stanisław Ostrowski*  
Stanisław Ostrowski

Radca Prawny  
*Stanisław Maszkowski*  
Stanisław Maszkowski