UCHWAŁA NR 666/LXIII/2023
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 1 lutego 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A – etap „A”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A oraz w związku z Uchwałą Nr 311/XXIX/2020 z dnia 02.12.2020 roku w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku oraz zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku, Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A – etap „A”, zwany dalej „planem”, obejmujący teren w Serocku ograniczony ulicami: od zachodu wschodnią granicą drogi krajowej nr 61, od północy ul. Pogodną, od wschodu ul. Pułtuską, od południa ul. Zakroczymską, za wyjątkiem obszaru, objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla miasta Serock – obszar A4, uchwalonego uchwałą Nr 283/XXVII/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 1 października 2020 r., ograniczonego ulicami: od północy ul. Nasielską, od wschodu ul. Pułtuską, od południa ul. Zakroczymską, od zachodu ul. Zaokopową.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na rysunku planu.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;

2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;

3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;

4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;

5) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6º;

2) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku;

3) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą obszaru objętego planem;

4) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć miejsca postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane,

biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp.;

6) niezabudowanych terenach rekreacji czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zagospodarowanej w sposób wspierający aktywne spędzanie czasu na zewnątrz budynków dla różnych grup wiekowych oraz osób z niepełnosprawnościami, zawierająca rozwiązania architektoniczne tworzące warunki do powstawania miejsc spotkań, charakteryzująca się jednoczesnym występowaniem powierzchni utwardzonych i powierzchniami zieleni urządzonej. Na niezabudowanych terenach rekreacji czynnej dopuszcza się sytuowanie w szczególności: ścieżek i alejek spacerowych, oświetlenia terenu, typowych dla parków obiektów małej architektury, placów zabaw dla różnych grup wiekowych, skwerów, ogrodów deszczowych, cieków i zbiorników wodnych. Na niezabudowanych terenach rekreacji czynnej nie dopuszcza się realizacji miejsc parkingowych;

7) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;

8) parku kieszonkowym – należy przez to rozumieć publicznie dostępny niewielkich rozmiarów teren zieleni urządzonej, wyposażony w elementy małej architektury, o powierzchni do 2000 m^2;

9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce i zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki bądź powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce;

11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, które zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki bądź powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce;

12) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

13) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;

14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – w rozumieniu przepisów odrębnych;

15) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U;

4) tereny zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

5) tereny zabudowy usług oświaty i/lub usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem UO/UZ;

6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;

7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej i placów targowych, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;

8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;

9) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;

10) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

11) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

13) tereny ciągu pieszego, oznaczone na rysunku planu symbolem KX;

14) tereny placu publicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;

15) tereny rowów otwartych i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, oznaczone na rysunku planu symbolem TR;

16) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W;

17) tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem K.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) zasad ochrony przyrody;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) granicy obszaru wymagającego przekształceń;

5) granicy obszaru pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko;

6) granicy obszaru przestrzeni publicznej;

7) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

8) strefy ochrony konserwatorskiej Wałów Napoleońskich;

9) granicy strefy ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta;

10) ciągu zieleni izolacyjnej;

11) stref technicznych napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;

12) wymiarowania;

13) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające:

1) numer AZP stanowiska archeologicznego;

2) orientacyjne usytuowanie zbiornika wodnego.

Rozdział 2.
Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych

§ 8. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) dla blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych, dopuszczenie stosowania koloru metalu ocynkowanego na maksymalnie 20 % powierzchni elewacji;

2) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;

3) na obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenu P/U, zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, baz i składów, stacji LPG;

4) zakaz sytuowania złomowisk, schronisk i hoteli dla zwierząt.

§ 9. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

§ 10. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 8, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 11. Dla obszaru przestrzeni publicznych, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:

1) zastosowanie, w obrębie działki budowlanej, jednolitych pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów oraz wymiarów poszczególnych elementów małej architektury, takich jak latarnie, ławki, śmietniki, itp.;

2) wprowadzenie zieleni urządzonej w formie klombów, gazonów, parków kieszonkowych.

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

2. Na terenie obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) remont, przebudowę i budowę infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej;

2) remont, przebudowę i budowę dróg publicznych.

§ 13. 1. Ustala się tereny, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) teren zabudowy usług oświaty i/lub usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem UO/UZ1, jako tereny przeznaczone pod budowę publicznych szkół, przedszkoli i placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz placówek ochrony zdrowia;

2) tereny rowów otwartych i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, oznaczone na rysunku planu symbolem TR1, TR2, TR3, TR4, jako tereny przeznaczone do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz sytuowania urządzeń wodnych;

3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP1, ZP2, ZP3, jako tereny przeznaczone pod budowę oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących rekreacji, ochronie środowiska, zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych oraz sytuowaniu urządzeń wodnych;

4) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W1, W2, W3, jako tereny przeznaczone pod utrzymywanie publicznych urządzeń służących do pobierania wody;

5) teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem K1, jako teren przeznaczony pod utrzymywanie publicznych urządzeń służących do przesyłania i odprowadzania ścieków;

6) tereny dróg publicznych.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci uzbrojenia terenu oraz telekomunikacji na terenach innych niż wymienione w ust 1. z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
Ochrona środowiska i krajobrazu

§ 14. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych i dróg;

2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu,

wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) zakaz lokalizowania usług związanych z gospodarowaniem odpadami, za wyjątkiem terenu U3;

5) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215, w obrębie, którego usytuowany jest obszar objęty planem, poprzez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;

6) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 15. 1. Ustala się obszar pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko, dla cmentarza zlokalizowanego poza planem, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 16. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem:

1) MW wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) MN/U, MW/U, U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;

3) UO/UZ wskazuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) US, ZP wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 4.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 17. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 50-67/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

§ 18. 1. Ustala się granicę strefy ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta, wyznaczoną na rysunku planu.

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

1) zachowanie elementów układu przestrzennego, w tym rozplanowania ulic, placów i zabudowy;

2) dla nowych budynków nawiązanie do historycznego wyglądu architektonicznego najbliższych budynków, które powstały nie później niż do końca XIX wieku, przez co rozumie się zastosowanie charakterystycznych wysokości, układu kalenicy, geometrii dachu, pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych;

3) zakaz stosowania w budynkach:

a) płytek glazury i terakoty na elewacjach,

b) dachów płaskich,

c) dachów mansardowych,

d) materiałów bitumicznych w pokryciu dachowym.

§ 19. 1. Ustala się ochronę zachowanych pozostałości fortyfikacji ziemnych Twierdzy Serock (Wałów Napoleońskich), w formie strefy ochrony konserwatorskiej Wałów Napoleońskich, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, na których usytuowane są obiekty o wartości historyczno-kulturowej.

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

1) zakaz zmian ukształtowania powierzchni ziemi;

2) zakaz zabudowy;

3) zakaz budowy infrastruktury technicznej;

4) zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej z jednoczesnym zakazem nasadzeń drzew i krzewów;

5) dopuszczenie budowy elementów małej architektury.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 1. W obrębie planu nie wyznacza się, granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się, następujące parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

a) dla terenów MW/U - 800 m^2,

b) dla terenów MN/U dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej - 800 m^2,

c) dla terenów MN/U dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (1 segmentu) i zabudowy usługowej - 600 m^2,

d) dla terenów MN/U dla zabudowy szeregowej - 250 m^2,

e) dla terenów MW, U1, U3, US, UO/UZ - 1000 m^2,

f) dla terenów U2 - 400 m^2,

g) dla terenów P/U, ZP - 2000 m^2,

h) dla terenów W, K - 50 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:

a) dla terenów MN/U, MW, MW/U:

- na 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej,
- na 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz dla zabudowy usługowej,
- 8,0 m dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,

b) dla terenów U, UO/UZ, US na 18,0 m,

c) dla terenów P/U, ZP na 20,0 m;

d) dla terenów W, K na 7,0 m.

3) kąt położenia działki budowlanej względem pasa drogowego od 75º do 90º;

4) usytuowanie wydzielanych działek budowlanych krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

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

§ 21. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 22. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 10,0 m (licząc po 5,0 m od osi linii w obie strony), wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

2. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1, w sposób nieokreślony w w/w ustępie, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o których mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

§ 23. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

b) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na DN 80 mm,

c) zaopatrzenie z ujęcia Serock i Wierzbica,

d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej,

c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości Dębe;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) dla terenów MN/U29, MN/U30, MN/U31, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U35, MN/U36, MN/U37, MN/U38, MN/U39, MN/U40, MN/U41, MN/U42, MN/U43, MN/U44 MW8, MW9, MW10, MW11, MW12, MW/U2, MW/U3, MW/U4, MW/U5, U3, UO/UZ1, ZP2, ZP3, odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

b) dla terenów nie wymienionych w lit. a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z dopuszczeniem budowy szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno – infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, takich jak: skrzynki i komory rozsączające, studnie chłonne, rigole, rowy, niecki lub zbiorniki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

c) minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn,

b) dla nowych, wnętrzowych stacji transformatorowych SN/nn budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m^2,

c) dopuszczenie budowy wnętrzowych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,

d) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) zakaz pozyskiwania energii elektrycznej z elektrowni wiatrowych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość;

6) w zakresie dostarczania ciepła:

a) dopuszczenie zaopatrzenie z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz pozyskiwania energii cieplnej z elektrowni wiatrowych;

7) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych oznaczone następującymi symbolami:

1) KDZ – drogi publiczne klasy Z;

2) KDL – drogi publiczne klasy L;

3) KDD – drogi publiczne klasy D.

§ 25. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr nr 61, 62 oraz drogi gminne ul. Zakroczymska i ul. Pułtuska, sąsiadujące bezpośrednio z planem.

§ 26. 1. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników:

1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) minimum 1,2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca;

4) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m^2 powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3, jednak nie mniej niż 3 miejsca.

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

1) dla terenów MW, MW/U minimum 1 miejsce na każdy budynek mieszkalny;

2) dla terenu UO/UZ, minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 1;

3) realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, do co najmniej 3 działek budowlanych ustala się:

1) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m,

2) minimalną odległość budynków od granicy dróg wewnętrznych i dojazdów na minimum 4,0 m;

3) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścięć, nie mniejszych niż 5,0 m na 5,0 m;

4) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża, z uwzględnieniem pkt 1.

Rozdział 8.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 28. Budowę:

- sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m^2 gruntu,
- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 29. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy wynikającej z działań związanych z poprawieniem efektywności energetycznej budynków, istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, w istniejącej linii zabudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 30. 1. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U14, MN/U15, MN/U16, MN/U17, MN/U18, MN/U19, MN/U20, MN/U21, MN/U22, MN/U23, MN/U24, MN/U25, MN/U26, MN/U27, MN/U28, MN/U29, MN/U30, MN/U31, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U35, MN/U36, MN/U37, MN/U38, MN/U39, MN/U40, MN/U41, MN/U42, MN/U43, MN/U44 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;

2) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 600 m^2;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla terenów MN/U33, MN/U38 budynki wolno stojące oraz bliźniacze,

b) dla terenów nie wymienionych w lit. a, budynki wolno stojące, bliźniacze oraz szeregowe,

c) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym na działce budowlanej;

d) dla terenu MN/U33 budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) dla terenów nie wymienionych w lit. d, budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

f) dla terenu MN/U33, dla budynków mieszkalnych 2-gą kondygnację jako poddasze użytkowe,

g) dla terenów nie wymienionych w lit. f, dla budynków mieszkalnych 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe,

h) dla terenów MN/U33, wysokość zabudowy do 9,0 m,

i) dla terenów nie wymienionych w lit. h, wysokość zabudowy do 11,0 m,

j) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku;

k) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na:

- 0,35 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej i 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,

- 0,5 dla zabudowy usługowej,

- 0,6 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,

c) maksymalną intensywność zabudowy na:

- 0,6 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej i 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,

- 1,2 dla zabudowy usługowej,

- 1,6 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,1,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na:

- 50% dla zabudowy mieszkaniowej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych (dla 1 segmentu),
- 40% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w budynkach wolno stojących i bliźniaczych (dla 1 segmentu),
- 25% dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w budynkach szeregowych (dla 1 segmentu) oraz dla zabudowy usługowej,

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
- 600 m^2 dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- 250 m^2 dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
- 200 m^2 dla zabudowy usługowej,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publiczne klasy Z, L lub D;

7) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 8 pkt 3, § 8 pkt 4, § 14 pkt 4 oraz w § 14 pkt 5 uchwały.

2. Dla terenów MN/U20, MN/U21 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.

3. Dla terenów MN/U12, MN/U17, MN/U18, MN/U19, MN/U20, MN/U21 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12 uchwały.

4. Dla terenów MN/U38, MN/U39, MN/U41, MN/U43, MN/U44, mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 15 uchwały.

5. Dla terenów MN/U1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 17 uchwały.

6. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8 MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U14, MN/U18, MN/U22, MN/U23, MN/U24, MN/U25, MN/U26, MN/U27, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U38, MN/U39, MN/U40, MN/U41, MN/U42, MN/U43, mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

§ 31. 1. Dla terenów MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8, MW9, MW10, MW11, MW12 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, dla terenu MW7:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 12,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, dla terenów nie wymienionych w pkt 2:

a) budynki od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 15,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, dla terenu MW7:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5,

c) maksymalną intensywność zabudowy – 2,0,

d) minimalną intensywność zabudowy – 0,5,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

f) realizację minimum 1 parku kieszonkowego, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w lit. e,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, dla terenów nie wymienionych w pkt 4:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5,

c) maksymalną intensywność zabudowy – 2,5,

d) maksymalną intensywność zabudowy, liczoną dla kondygnacji nadziemnych – 1,5,

e) minimalną intensywność zabudowy – 1,0,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

g) na terenach MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, realizację minimum 1 parku kieszonkowego, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w lit. f,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2,

i) na terenach MW8, MW9, MW10, MW11, MW12, minimalny udział niezabudowanych terenów rekreacji czynnej, w tym placów zabaw dla dzieci na 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 30% powierzchni tych terenów powinno znajdować się na powierzchni biologicznie czynnej;

j) na niezabudowanych terenach rekreacji czynnej, o których mowa w lit. i, realizację nie mniej niż jednego placu zabaw dla dzieci w wieku 0-12 lat i jednego placu zabaw dla dzieci w wieku 12-18 lat;

6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publicznej klasy L lub D;

7) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 14 pkt 5 uchwały.

2. Dla terenów MW7, MW8, MW9 ustala się realizację ciągów zieleni izolacyjnej, na granicy z terenami MN/U22, MN/U29, MN/U30.

3. Dla ciągów, o których mowa w ust. 2 ustala się:

1) nakaz realizacji tej zieleni w formie uporządkowanych, co najmniej trzech rzędów drzew, sadzonych w odległości nie większej niż 4 m od siebie w każdym rzędzie;

2) nakaz uzupełniania szeregu drzew nasadzeniami z krzewów w celu zapewnienia piętrowej budowy pasa zieleni i jego większej izolacyjności; pojedyncze krzewy należy sadzić w odległości nie większej niż 0,8 m od siebie;

3) dla terenu MW7 minimalną szerokość pojedynczego ciągu zieleni izolacyjnej zagospodarowaną przez drzewa i krzewy na 8 m, mierzoną jako odległość dzielącą osie pni drzew usytuowanych w skrajnych rzędach pasa zieleni;

4) dla terenów MW8, MW9, minimalną szerokość pojedynczego ciągu zieleni izolacyjnej zagospodarowaną przez drzewa i krzewy na 10 m, mierzoną jako odległość dzielącą osie pni drzew usytuowanych w skrajnych rzędach pasa zieleni;

5) dopuszczenie przerwania ciągłości ciągów zieleni izolacyjnej w miejscach sytuowania zjazdów, bram wjazdowych, furtek oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu MW6 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 oraz w § 12 uchwały.

5. Dla terenu MW4, MW5, MW6, MW7 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

§ 32. 1. Dla terenów MW/U1, MW/U2, MW/U3, MW/U4, MW/U5 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;

2) nakaz usytuowania usług o powierzchni minimum 15% powierzchni całkowitej parterów budynków, na terenach MW/U2, MW/U4, MW/U5;

3) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 400 m^2, na terenach MW/U1, MW/U2, MW/U3;

4) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 1900 m^2, na terenie MW/U4, MW/U5;

5) zakaz sytuowania usług obsługi samochodów;

6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów MW/U1, MW/U2:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) dla budynków mieszkalnych 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe,

c) wysokość zabudowy do 11,0 m,

d) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

7) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu MW/U3, MW/U4, MW/U5:

a) budynki od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 15,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

8) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7,

c) maksymalną intensywność zabudowy – 2,5,

d) maksymalną intensywność zabudowy, liczoną dla kondygnacji nadziemnych – 1,8,

e) minimalną intensywność zabudowy – 1,0,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

g) na terenach MW/U1, MW/U3 realizację minimum 1 parku kieszonkowego, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w lit. f,

h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2,

i) na terenach MW/U2, MW/U4, MW/U5 minimalny udział niezabudowanych terenów rekreacji czynnej, w tym placów zabaw dla dzieci na 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 30% powierzchni tych terenów powinno znajdować się na powierzchni biologicznie czynnej;

j) na niezabudowanych terenach rekreacji czynnej, o których mowa w lit. i, realizację nie mniej niż jednego placu zabaw dla dzieci w wieku 0-12 lat i jednego placu zabaw dla dzieci w wieku 12-18 lat;

9) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publiczne klasy L lub D;

10) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 8 pkt 3, § 8 pkt 4, § 14 pkt 4 oraz w § 14 pkt 5 uchwały.

2. Dla terenu MW/U1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

§ 33. 1. Dla terenu U1, U2, U3, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług nieuciążliwych;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 12,0 m,

c) dla terenów U1 i U3 dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º bądź krzywiznowe;

d) dla terenu U2 dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,

c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,4,

d) minimalną intensywność zabudowy – 0,1,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

f) dla terenów U1, U3 minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2,

g) dla terenów U2 minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m^2;

4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publiczne klasy Z, L lub D;

5) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 8 pkt 3, § 8 pkt 4, § 14 pkt 4 oraz w § 14 pkt 5 uchwały.

2. Dla terenu U2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 oraz w § 18 uchwały.

3. Dla terenów U1, U2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12 uchwały.

§ 34. Dla terenu UO/UZ1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług oświaty i/lub usług zdrowia;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 12,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º bądź krzywiznowe;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,

c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,

d) minimalną intensywność zabudowy – 0,2,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2;

4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publiczne klasy D;

5) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 14 pkt 5 uchwały.

§ 35. Dla terenu US1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny sportu i rekreacji;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 12,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º bądź krzywiznowe;

3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,

c) maksymalną intensywność zabudowy – 0,8,

d) minimalną intensywność zabudowy – 0,1,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%, z uwzględnieniem lit. f,

f) dopuszcza się, w przypadku zastosowania nawierzchni sztucznych dla boisk, kortów, bieżni, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2;

4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogę publiczną klasy L;

5) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 12, § 14 pkt 5 oraz w § 22 uchwały.

§ 36. Dla terenu P/U1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej i placów targowych;

2) przeznaczenie uzupełniające – lokale mieszkalne wbudowane w budynki produkcyjne, magazynowe bądź usługowe;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 16,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º bądź krzywiznowe;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,

c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,4,

d) minimalną intensywność zabudowy – 0,1,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m^2;

5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogę publiczną klasy L lub drogę wewnętrzną KDW2;

6) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 8 pkt 4, § 14 pkt 4, § 14 pkt 5 uchwały.

§ 37. 1. Dla terenu ZP1, ZP2, ZP3 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;

2) zakaz sytuowania budynków na terenie ZP1,

3) dopuszczenie sytuowania budynków handlu detalicznego i gastronomii, budowli, zbiorników wodnych i urządzeń związanych z retencją i zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych na terenach ZP2 i ZP3, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na terenach ZP2 i ZP3:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 4,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu na terenach ZP2 i ZP3:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,1,

c) maksymalną intensywność zabudowy – 0,1,

d) minimalną intensywność zabudowy – 0,001,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m^2;

6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publiczne klasy L lub D;

7) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 14 pkt 5 uchwały.

2. Dla terenu ZP1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12, § 19 oraz w § 22 uchwały.

3. Dla terenu ZP3 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 15 oraz w § 22 uchwały.

§ 38. Dla terenu KDZ1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 24,4 m;

3) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 11, § 12, § 14 pkt 5, § 18 oraz w § 22 uchwały.

§ 39. 1. Dla terenów KDL1, KDL2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;

2) szerokość fragmentu drogi objętego planem w liniach rozgraniczających zmienna:

a) dla terenu KDL1 od 8,9 m do 24,1 m,

b) dla terenu KDL2 od 10,2 m do 14,1 m;

3) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 12, § 14 pkt 5, § 15, § 22 uchwały.

2. Dla terenu KDL1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 oraz § 18 uchwały.

§ 40. 1. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD23, KDD24, KDD25, KDD26, KDD27, KDD28, KDD29, KDD30, KDD31 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu KDD1, fragmentu drogi objętego planem do 4,3 m,

b) dla terenów KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 na 10,0 m,

c) dla terenu KDD6 na 16,0 m,

d) dla terenu KDD7 na 9,5 m,

e) dla terenu KDD8 na 7,0 m,

f) dla terenów KDD18, KDD19, KDD20 na 8,0 m,

g) dla terenów KDD23, KDD24, KDD27 na 12,0 m;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:

a) dla terenu KDD9 od 9,8 m do 15,0 m,

b) dla terenu KDD10 od 8,0 m do 9,5 m,

c) dla terenu KDD11 od 6,0 m do 13,7 m,

d) dla terenu KDD12 od 6,7 m do 9,5 m,

e) dla terenu KDD13 od 6,3 m do 12,2 m,

f) dla terenu KDD14 od 8,7 m do 20,2 m,

g) dla terenu KDD15 od 13,9 m do 17,9 m,

h) dla terenu KDD16 od 16,5 m do 17,4 m,

i) dla terenu KDD17 od 7,0 m do 15,6 m,

j) dla terenu KDD21, fragmentu drogi objętego planem od 6,7 m do 8,8 m,

k) dla terenu KDD22 do 14,0 m,

l) dla terenu KDD25 od 15,0 m do 35,4 m,

m) dla terenu KDD26 od 9,0 m do 10,0 m,

n) dla terenu KDD28 od 11,9 m do 14,0 m,

o) dla terenu KDD29 od 10,0 m do 12,0 m,

p) dla terenu KDD30 od 8,1 m do 8,9 m,

r) dla terenu KDD31 od 8,6 m do 12,8 m;

4) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 14 pkt 5 uchwały.

2. Dla terenów KDD11, KDD13 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.

3. Dla terenów KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD31 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12 uchwały.

4. Dla terenów KDD28, KDD29, KDD30, KDD31 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 15 uchwały.

5. Dla terenu KDD13 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 18 uchwały.

6. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD26, KDD27, KDD28, KDD29 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

§ 41. 1. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:

a) dla terenu KDW1 od 8,0 m do 13,9 m,

b) dla terenu KDW2 od 7,8 m do 16,5 m,

c) dla terenu KDW3 od 5,0 m do 8,0 m,

d) dla terenu KDW5 od 4,6 m do 10,3 m,

e) dla terenu KDW7 od 10,0 m do 16,8 m,

f) dla terenu KDW10 od 8,0 m do 10,0 m;

3) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu KDW4 na 6,0 m,

b) dla terenu KDW6 na 10,0 m,

c) dla terenu KDW8 na 10,0 m,

d) dla terenu KDW9 na 8,0 m;

4) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 14 pkt 5 uchwały.

2. Dla terenu KDW9 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 15 uchwały.

3. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW8, KDW9, KDW10 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

§ 42. 1. Dla terenów KX1, KX2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny ciągu pieszego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu KX1 na 2,0 m,

b) dla terenu KX2 na 4,0 m;

3) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 14 pkt 5 uchwały.

2. Dla terenu KX2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

§ 43. Dla terenu KP1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny placu publicznego;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

3) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 14 pkt 5 uchwały.

§ 44. Dla terenów TR1, TR2, TR3, TR4, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny rowów otwartych i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;

2) dopuszczenie sytuowania budowli i urządzeń związanych z retencją i zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) szerokość w liniach rozgraniczających na 6,0 m;

4) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 14 pkt 5 uchwały.

§ 45. 1. Dla terenów W1, W2, W3 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;

2) obsługę komunikacyjną:

a) terenu W1 poprzez teren MN/U18,

b) terenu W2 poprzez teren US1,

c) terenu W3 poprzez drogę publiczną klasy Z;

3) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 14 pkt 5 uchwały.

2. W liniach rozgraniczających terenów W1, W2, W3 występują strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

3. Dla terenów W1, W2 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12 uchwały.

4. Dla terenów W2, W3 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 22 uchwały.

§ 46. Dla terenów K1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;

2) obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną klasy Z lub D;

3) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 14 pkt 5 uchwały.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

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

1) terenów oznaczonych symbolem MN/U, MW, MW/U, U, UO/UZ, US, P/U w wysokości 10 %;

2) terenów oznaczonych symbolem ZP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KX, KP, TR, W, K, w wysokości 1 %.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Serocku

Mariusz Rosiński

WYRYS ZE STUDIUM SKALA 1:10 000
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
A - Strefa centrum - administracyjno - handlowo - usługowa
B - mieszkaniowo - usługowa
C - strefa rekreacyjno - wypoczynkowa
D - Strefa działalności gospodarczej
1.1 Strefa o dominacji obiektów i urządzeń o charakterze ogólnodostępnym
1.2 - Strefa otwartych terenów rekreacyjno - wypoczynkowych
2.1 - Strefa rolnicza z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej lub zalesieniem terenów
2.2 - Strefa mieszkaniowo - rekreacyjna z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
3 - Strefa rekreacyjna
L - Strefa lasów
WS - Strefa wód powierzchniowych
Strefa przestrzeni publicznych
grunty wsi Wierzbica
grunty miasta Serock
grunty miasta Serock
OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
GRANICA OBSZARU WYMAGAJĄCEGO PRZEKSZTAŁCEŃ
GRANICA OBSZARU POŚREDNIEGO ODDZIAŁYWANIA CMENTARZA NA ŚRODOWISKO
GRANICA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ WAŁÓW NAPOLEOŃSKICH
GRANICE STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ HISTORYCZNYCH ELEMENTÓW ROZPLANOWANIA MIASTA
CIĄG ZIELENI IZOLACYJNEJ
STREFA TECHNICZNA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 15kV
WYMIAROWANIE
MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I /LUB ZABUDOWY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MW/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I /LUB ZABUDOWY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
U TERENY ZABUDOWY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
UO/UZ TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY I/LUB USŁUG ZDROWIA
US TERENY SPORTU I REKREACJI
PU TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I/LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PLACÓW TARGOWYCH
ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY Z
KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L
KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D
KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KK TERENY CIĄGU PIESZEGO
KP TERENY PLACU PUBLICZNEGO
TR TERENY ROWÓW OTWARTYCH I ZAGOSPODAROWANIA WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH
W TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIĄGOWEJ
K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACYJNEJ
OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:
50-66/3 NUMER AZP STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
ORIENTACYJNE USYTUOWANIE ZBIORNIKA WODNEGO
Załącznik nr 1 do
Uchwały Nr 666/LXIII/2023
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 1 lutego 2023 r.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEROCK - OBSZAR A - "ETAP A"
RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000
0 50 150
N
opracował: arch. Krzysztof Grzybek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 666/LXIII/2023
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 1 lutego 2023 r.

ROZPATRZENIE UWAG DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIASTA SEROCK – OBSZAR A ETAP „A”

Lp.	inicjały, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
I WYŁOŻENIE					
1	K. Ś.	1) Wnosi o zlikwidowanie lub przesunięcie rowu z dz 7/9. 2) Wnosi zastrzeżenia do par. 47 poprzez doprecyzowanie wartości po jakiej będą wyceniane działki oraz ujednolicenie urealnienie przyjętych do wyceny stóp procentowych. 3) Kwestionuje formę zawiadamiania właścicieli o wyłożeniu mpzp.	dz. nr 7/9 obręb 11 w Serocku	MN/U, TR	*Uwaga częściowo uwzględniona - możliwe jest przesunięcie rowu na granicę działki i zmniejszenie linii zabudowy aby zachować możliwość zagospodarowania działki 7/9* *Uwaga nieuwzględniona – plan wyznacza stawki procentowe wzrostu wartości, natomiast rzeczoznawca w operacie szacunkowym wycenie ewentualny wzrost lub spadek wartości.* *Uwaga nieuwzględniona - zawiadomienie o wyłożeniu zostało dokonane w zgodzie z ustawą o pzp, dodatkowo zawiadomiono indywidualnie właścicieli nieruchomości.*
2	A.Ś.	1) Wnosi o zlikwidowanie lub przesunięcie rowu z dz 7/9. 2) Wnosi zastrzeżenia do par. 47 poprzez doprecyzowanie wartości po jakiej będą wyceniane działki oraz ujednolicenie urealnienie przyjętych do wyceny stóp procentowych. 3) Kwestionuje formę zawiadamiania właścicieli o wyłożeniu mpzp.	dz. nr 7/9 obręb 11 w Serocku	MN/U, TR	*Uwaga częściowo uwzględniona - możliwe jest przesunięcie rowu na granicę działki i zmniejszenie linii zabudowy aby zachować możliwość zagospodarowania działki 7/9.* *Uwaga nieuwzględniona – plan wyznacza stawki procentowe wzrostu wartości, natomiast rzeczoznawca w operacie szacunkowym wycenie ewentualny wzrost lub spadek wartości.* *Uwaga nieuwzględniona - zawiadomienie o wyłożeniu zostało dokonane w zgodzie z ustawą o pzp, dodatkowo zawiadomiono indywidualnie właścicieli nieruchomości.*
3	W. R.	Wnosi o przesunięcie zieleni i zbiornika retencyjnego w inne miejsce, tak aby nie obejmowało dz. 42/13.	dz. nr 42/13 obręb 11 w Serocku	ZP, MN/U	*Uwaga nieuwzględniona – ulokowanie zbiornika retencyjnego jest poparte koncepcją zagospodarowania wód opadowych wykonaną w 2019 r. Nieruchomość położona jest na najniższym terenie względem gruntów przyległych, z tendencją do gromadzenia się wody*

					opadowej.
4	W. R.	Nie zgadza się z proponowanym projektem planu. W planie obowiązującym działka 42/13 znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 42/13 obręb 11 w Serocku	ZP, MN/U	*<u>Uwaga nieuwzględniona – ulokowanie zbiornika retencyjnego jest poparte koncepcją zagospodarowania wód opadowych wykonaną w 2019 r. Nieruchomość położona jest na najniższym terenie względem gruntów przyległych, z tendencją do gromadzenia się wody opadowej. Część działki od strony ul. Ogrodowej zachowuje prawo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*
5	A. C.	Nie zgadza się z proponowanym projektem planu. W planie obowiązującym działka 42/10 znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 42/10 obręb 11 w Serocku	ZP	*<u>Uwaga częściowo uwzględniona – ulokowanie zbiornika retencyjnego jest poparte koncepcją zagospodarowania wód opadowych wykonaną w 2019 r. Nieruchomość położona jest na najniższym terenie względem gruntów przyległych, z tendencją do gromadzenia się wody opadowej. Wprowadzona zostanie korekta do projektu zachodnia część działki będzie miała prawo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*
6	M. B. G. B. J. W.	1) 2) Wnoszą o przeznaczenie całej dz 43/2 pod MN/U 3) 4) Wnoszą o odstąpienie od wyznaczania rowu otwartego na dz. 42/5 i 43/2 5) Po śladzie i na przedłużeniu rowu TR5 wyznaczyć teren publicznej drogi gminnej o szerokości 10 m, której oś będzie biegła po granicy działki oraz wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie większej niż 6 m od terenu drogi dojazdowej KDD. 6) Wniosek o odstąpienie przeznaczenia części działki pod teren ZP3. 7) Wniosek o zmianę lokalizacji projektowanego zbiornika wodnego na terenie ZP3. Odsunąć zbiornik o 20 m od granicy działki 43/2. 8) Wniosek o odstąpienie wyznaczenia strefy technicznej napowietrznych linii SN 15 kV. Dopuścić możliwość ich skablowania.	Dz. nr 43/2 obręb 11 w Serocku	MN/U, ZP	*<u>Uwagi nr 1,2,3,4,5,6,7 częściowo uwzględnione – ulokowanie zbiornika retencyjnego i rowów melioracyjnych jest poparte koncepcją zagospodarowania wód opadowych wykonaną w 2019 r. Możliwe jest wprowadzenie do projektu nowej drogi publicznej z przebiegiem zbliżonym do zaproponowanego przez wnoszących uwagi. W związku z wprowadzeniem nowej drogi publicznej teren ZP3 zostanie pomniejszony. Lokalizacja zbiornika wodnego nie jest obowiązującym ustaleniem planu i wynika ze sporządzonej koncepcji.* *<u>Uwaga nr 8 nieuwzględniona</u> – ustalenia planu nie mogą znieść strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej. Możliwa jest likwidacja strefy w przypadku skablowania linii i takie zapisy znajdują się w projekcie planu.*
7	M. M.	Kwestionuje zbyt drastyczne ograniczenie dysponowanie nieruchomością w związku z wyznaczeniem dużego terenu pod projektowane drogi	Dz 21/2 obr 11	MN/U	*<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> możliwe jest przesunięcie projektowanej wewnętrznej drogi na północ, aby nie obciążała działki 21/2, solidarnie rozkładając ciężar związany z obecnością drogi na każą nieruchomość, którą będzie ona obsługiwać.*
8	K. B.	Wnosi o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do max 2 pięter.	tereny MW sąsiadujące z ul.	MW, MW/U	*<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> – wprowadzono dla terenów funkcjonalnych MW7 i MW/U2 obniżenie wysokości zabudowy do 12*

			Nasielską		*m, ograniczono liczbę kondygnacji do 3.*
9	J. C.	Kwestionuje przeznaczenie dz. 15/12 na teren KP1 i dz. 15/11 na KDD24 i MW10. Proponuje zachowanie ciągłości zabudowy MN/U aż do terenu UO/UZ	Dz 15/11,15/12	KP1, MW, KDD	*Uwaga częściowo uwzględniona – skorygowano projekt planu w zakresie przeniesienia terenu KP1 i wprowadzenie w to miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast projekt planu utrzymuje zaproponowany układ komunikacyjny.*
10	J. i W. B.	Powiększenie terenu MW na całą działkę	Dz 13/3	MW; MN/U	*Uwaga nieuwzględniona – projekt planu zakłada utrzymanie istniejącej zabudowy i terenu MN/U wzdłuż ul. Tchorka w związku z planami inwestycyjnymi właścicieli działek posiadających nieruchomości z przeznaczeniem pod domy mieszkalne jednorodzinne.*
11	M. Ł.	1 Powiększenie terenu MW na dz 14/6, bądź dopuszczenie parametrów zabudowy dla MN/U30 jak dla MW/U3 3 Wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od rowów otwartych z 10 m na 5 m	Dz 14/6	MW; MN/U; KDD	*1.Uwaga nieuwzględniona - projekt planu zakłada utrzymanie istniejącej zabudowy i terenu MN/U wzdłuż ul. Tchorka w związku z planami inwestycyjnymi właścicieli działek posiadających nieruchomości z przeznaczeniem pod domy mieszkalne jednorodzinne.* *3. Uwaga nieuwzględniona – dalsze odsunięcie linii zabudowy od rowów otwartych ma na celu zabezpieczenie budynków przed bezpośrednim oddziaływaniem wód powierzchniowych, a także stworzenie obszarów otwartych umożliwiających przewietrzanie zabudowy.*
12	T. D.	Nie zgadza się z zaprojektowaniem zbiornika retencyjnego na dz. 41/2, lepszym rozwiązaniem byłoby odprowadzenie nadmiaru wód do Zalewu Zegrzyńskiego	Dz 41/2 obr 11	MN/U; ZP; KDD	*Uwaga nieuwzględniona –* ulokowanie zbiornika retencyjnego jest poparte koncepcją zagospodarowania wód opadowych wykonaną w 2019 r.
13	E. B.	1) Kwestionuje rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych do zbiornika retencyjnego. Uważa, że lepszym, rozwiązaniem byłoby wykonanie kanalizacji deszczowej i odprowadzenie wód do Zalewu Zegrzyńskiego. 2) Wnioskuje o wprowadzenie zapisów dotyczących możliwości podniesienia poziomu terenu poprzez nawożenie ziemi. 3) Wniosek, aby wschodnia granica parku przebiegała pomiędzy liniami średniego napięcia. 4) Wniosek, aby skrzyżowania dróg zaprojektowano jako ronda.	Dz 69/2, 70/3 obr 11	MN/U	*Uwaga nieuwzględniona* – ulokowanie zbiornika retencyjnego jest poparte koncepcją zagospodarowania wód opadowych wykonaną w 2019 r. *Uwaga nieuwzględniona – z*apisy dotyczące możliwości podniesienia poziomu terenu działki stoją w sprzeczności z ustawą Prawo Wodne. *Uwaga nieuwzględniona – k*ształt terenu ZP3 zaprojektowano w oparciu o koncepcję zagospodarowania wód opadowych wykonaną w 2019 r. Plan utrzymuje pas zabudowy od strony ul. Ogrodowej. Zapisy uchwały zawierają zapisy dot. możliwości skablowania napowietrznych linii energetycznych. *Uwaga nieuwzględniona – z*aprojektowane skrzyżowania spełniają aktualne wymagania określone w przepisach odrębnych dotyczących budowy dróg i spełniają potrzeby przewidywanego natężenia ruchu drogowego.
14	M. B.,G. B., J. W.	Uzupełnienie do wcześniej wniesionych uwag w zakresie wyznaczenia drogi KDD i wyznaczenia rowu otwartego.	Dz. nr 43/2 obręb 11 w Serocku	MN/U	*Uwaga częściowo uwzględniona – ulokowanie zbiornika retencyjnego i rowów melioracyjnych jest poparte koncepcją zagospodarowania wód opadowych wykonaną w 2019 r. Możliwe*

					jest wprowadzenie do projektu nowej drogi publicznej z przebiegiem zbliżonym do zaproponowanego przez wnoszących uwagi.
15	P. O., E.Ś, M. Ś, I. Ś.	1) § 26. Min. 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej. 2) Wyznaczenie ul. Głowackiego jako drogi dojazdowej KDD	Część obszaru przy ul. Tchorka	Część obszaru przy ul. Tchorka	*1.Uwaga nieuwzględniona* – zaproponowane rozwiązanie jest optymalne dla planowanej zabudowy i stanowi kontynuację współczynników zawartych w innych dokumentach planistycznych na terenie miasta. *2.Uwaga nieuwzględniona* – ul. Głowackiego stanowi współwłasność osób fizycznych, jak również posiada aktualnie szerokość ok. 5,5 m, zatem nie spełnia warunków do zakwalifikowania jej jako droga publiczna (KDD). Droga nie łączy innych ciągów komunikacyjnych, co przesądza o jej wewnętrznym charakterze.
16	K. B.	Prośba o utworzenie strefy buforowej w pasie 100 m od istniejących posesji, w której dopuszczona będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	Część obszaru przy ul. Tchorka	Część obszaru przy ul. Tchorka	*Uwaga częściowo uwzględniona – ul. Tchorka będzie naturalną granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu czyli terenami zabudowy wielorodzinnej i terenami zabudowy jednorodzinnej. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz rozwój gminy w tym obszarze decydują o usytuowaniu zabudowy wielorodzinnej oraz związanej z nią usług na zachód od ul. Tchorka. Skorygowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez odsunięcie na 20 m od linii rozgraniczającej z ul. Tchorka na terenach UO/Z1 i MW12.*
17	Mieszkańcy Serocka	1 Wnioskują o utworzenie strefy buforowej w pasie 100 m od istniejących posesji, w której dopuszczona będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 Ograniczenie zabudowy wielorodzinnej do wysokości 12m 3 Zaplanowanie docelowo i na czas budowy ulic odciążających ul. Tchorka	Część obszaru przy ul. Tchorka	Część obszaru przy ul. Tchorka	*Uwaga częściowo uwzględniona – ul. Tchorka będzie naturalną granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu czyli terenami zabudowy wielorodzinnej i terenami zabudowy jednorodzinnej. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz rozwój gminy w tym obszarze decydują o usytuowaniu zabudowy wielorodzinnej oraz związanej z nią usług na zachód od ul. Tchorka. Skorygowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez odsunięcie na 20 m od linii rozgraniczającej z ul. Tchorka* *Uwaga częściowo uwzględniona – wprowadzono dla terenów funkcjonalnych MW7 i MW/U2 obniżenie wysokości zabudowy do 12 m.* *Uwaga nieuwzględniona* – ruch uliczny opera się o istniejący układ drogowy. Zapisy planu nie zawierają zapisów dotyczących czasowej organizacji ruchu W trakcie realizacji ustaleń planu wyznaczone nowe układy drogowe będą docelowo i sukcesywnie przejmować istniejący ruch drogowy.
18	Mieszkańcy Serocka	Postulują o zaplanowanie drogi dojazdowej łączącej ul. Tchorka z ul. Ogrodową, zastępując zaplanowany teren rowu	Część obszaru przy ul. Tchorka	Część obszaru przy ul. Tchorka	*Uwaga częściowo uwzględniona – ulokowanie zbiornika retencyjnego i rowów melioracyjnych jest poparte koncepcją zagospodarowania wód opadowych wykonaną w 2019 r. Możliwe*

		melioracyjnego TR5, który miałby przebiegać w kanale zamkniętym.			*jest wprowadzenie do projektu nowej drogi publicznej z przebiegiem zbliżonym do zaproponowanego przez wnoszących uwagi. Realizacji rowu w formie kanału zamkniętego od granicy drogi może być rozpatrywana na etapie sporządzania projektu budowlanego.*
19	A. Sz.	Kwestionuje lokalizowane zabudowy wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie.	56/10 obr 02	MN/U	*Uwaga częściowo uwzględniona* – zaplanowany teren zabudowy wielorodzinnej MW7 uwzględnia postulat zgłoszony w uwadze poprzez odsunięcie linii zabudowy dla projektowanych budynków na 23 m oraz wykonanie obowiązkowych zwartych nasadzeń izolujących na północnej granicy działki nr 57/5. Szczegółowe zasady realizacji nasadzeń zapisane zostały w § 31 ust. 3 uchwały. Rozwój zabudowy wpłynąć może na wybudowanie ekranów dźwiękochłonnych od strony obwodnicy miasta. Dodatkowo zmniejszono wysokość zabudowy z 15 m na 12 m.
II WYŁOŻENIE					
20	M. B. G. B. J.W.	1) Wniosek o zmniejszenie szerokości drogi KDD28 na działce 43/2 do 6 m.	dz. nr 43/2, obręb 11 w Serocku	MN/U, KDD	*1) Uwaga nieuwzględniona – lokalizacja drogi KDD28 została wprowadzona na wniosek współwłaścicieli działki 43/2 podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.*
21	A. B.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*1) Uwaga nieuwzględniona – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *2) Uwaga nieuwzględniona – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
22	B.B., R.B.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*1) Uwaga nieuwzględniona – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *2) Uwaga nieuwzględniona – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja*

		infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8			*odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
23	R.B.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
24	K.Ch.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
25	M.D. M.D.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej*

		z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8			*infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
26	E.M.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
27	M.L.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
28	I.M. M.M	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do*

		szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8			*szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
29	E.P.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
30	A.P.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
31	T.S.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych.	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4,	MN/U, KDD, KDW,TR	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi*

		2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U31		*publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
32	I.Sz-F. R.F.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*1) Uwaga nieuwzględniona – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *2) Uwaga nieuwzględniona – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
33	U.S.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*1) Uwaga nieuwzględniona – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *2) Uwaga nieuwzględniona – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
34	A.S.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35,	MN/U, KDD, KDW,TR	*1) Uwaga nieuwzględniona – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *2) Uwaga nieuwzględniona – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów*

		roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U36, TR4, MN/U31		*mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
35	K.Ś.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
36	Z.Ś.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
37	M.T. K.T.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25,	MN/U, KDD, KDW,TR	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną.*

		koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31		*Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
38	V.Z.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
39	R.Z.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28, KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31	MN/U, KDD, KDW,TR	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Jaśminowa nie spełnia parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
40	T.W.	1) Projekt planu nie proponuje rowu D biegnącego od zbiornika 1, przecinającego ul. Tchorka i biegnącego na tyłach działek położonych przy ul. Jaśminowej za ich tylna	MN/U38, KDW8, MN/U37, KDD28,	MN/U, KDD, KDW,TR	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – plan umożliwia realizację rowu odwadniającego na terenie drogi KDD28, jednocześnie spełniając postanowienia koncepcji odwodnieniowej.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Jaśminowa nie spełnia*

		granicą. Projekt planu nie odzwierciedla koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych. 2) Projekt planu nie proponuje zmiany szerokości drogi i jej zmiany na KDD wraz z wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury odprowadzającej wodę opadową i roztopową – dotyczy drogi KDW8	KDD25, MN/U35, MN/U36, TR4, MN/U31		*parametrów szerokościowych, aby uznać ją za drogę publiczną. Ponadto droga publiczna generuje większy ruch pojazdów mechanicznych aniżeli droga wewnętrzna. Lokalizacja drogi publicznej w ul. Jaśminowej wiązałaby się z jej poszerzeniem do szerokości 10 m, a tym samym z przebudową istniejącej infrastruktury i zagospodarowanych posesji. Koncepcja odwodnieniowa zakłada poprowadzenie w ul. Jaśminowej podziemnego kolektora odwadniającego i połączenie z zaplanowanym systemem rowów odwadniających, co dopuszcza opracowany projekt planu.*
41	K.Ś	Wniosek o zmianę formy oraz przebiegu rowu melioracyjnego	Działka 7/9, obręb 11	MN/U, TR	*<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> – zmieniono szerokość rowu melioracyjnego na działce nr 7/9, co pozwoli na lokalizację przedstawionego projektu budynku. Lokalizacja rowu w obecnej lokalizacji jest poparta sporządzoną koncepcją odwodnieniową, zaplanowanym układem drogowym i własnościowym. Rozwiązanie umożliwia odprowadzanie większości wód opadowych poza teren działki 7/9, co z uwagi na jej sztuczne ukształtowanie terenu nie byłoby możliwe przy kanale zamkniętym.*
42	A.Ś.	Wniosek o zmianę formy oraz przebiegu rowu melioracyjnego	Działka 7/9, obręb 11	MN/U, TR	*<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> – zmieniono szerokość rowu melioracyjnego na działce nr 7/9. Lokalizacja rowu w obecnej lokalizacji jest poparta sporządzoną koncepcją odwodnieniową, zaplanowanym układem drogowym i własnościowym. Rozwiązanie umożliwia odprowadzanie większości wód opadowych poza teren działki 7/9, co z uwagi na jej sztuczne ukształtowanie terenu nie byłoby możliwe przy kanale zamkniętym.*
43	Mieszkańcy ul. Daliowej	Brak zgody na sytuowanie zabudowy wielorodzinnej, zabudowy wysokiej na działkach sąsiadujących z naszymi posesjami. Wnosimy o dopuszczenie sytuowania zabudowy parterowej na działkach sąsiednich.	MN/U33	MN/U – zabudowa do trzech kondygnacji	*<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> – obniżono wysokość zabudowy do 2 kondygnacji. Jednocześnie projekt planu wprowadzać będzie zakaz sytuowania zabudowy szeregowej na terenie MN/U33.*
44	Mieszkańcy ul. Daliowej	1) Wniosek o przesunięcie części drogi KDD27 w kierunku północnym . 2) Wniosek o zakaz sytuowania zabudowy szeregowej i wysokiej zabudowy jednorodzinnej.	MN/U33	MN/U – zabudowa do trzech kondygnacji	*<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Lokalizacja drogi KDD27 w obecnej lokalizacji jest poparta sporządzoną koncepcją odwodnieniową, zaplanowanym układem drogowym (droga KDD27 stanowić będzie jeden ciąg komunikacyjny z drogą składającą się z działek nr 60/18 i 60/20 obr 11) i własnościowym.* *<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> – obniżono wysokość zabudowy do 2 kondygnacji. Jednocześnie projekt planu wprowadzać będzie zakaz sytuowania zabudowy szeregowej na terenie*

					MN/U33.
45	H.K.	Brak zgody na zmianę przeznaczenia terenu zabudowy jednorodzinnej na teren zabudowy wielorodzinnej.	Działka 59/9, obręb 2	MW	*<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej nie spowoduje spadku wartości nieruchomości. Aktualnie obserwowane jest ponadprzeciętne zapotrzebowanie na takie przeznaczenie. Lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych pomiędzy wysokim nasypem wiaduktu ul. Nasielskiej, obwodnicą miasta i terenem wielorodzinnym nie będzie dobrym rozwiązaniem z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego, zatem zasadne jest zachowanie terenu MW7.*
46	M.D.	Wniosek o sporządzenie planu w kształcie jak z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.	MN/U37	MN/U	*<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> – obecny kształt planu jest wynikiem uwag złożonych do projektu poprzednio wyłożonego do publicznego wglądu. Wprowadzono korekty dotyczące możliwości zmniejszenia linii zabudowy do 4 m w celu powiększenia głębokości terenu budowlanego i odsunięcia budynków bardziej na północ. Jednocześnie skorygowany projekt planu wprowadzać będzie zakaz sytuowania zabudowy szeregowej na terenie MN/U37.*
47	POLDOM Mazowsze Sp. z o.o.	1) Wniosek o zmianę przebiegu części drogi KDD27 – przesunięcie na działkę 36/2. 2) Wniosek o rozważenie możliwości lokalizacji drogi gminnej wzdłuż ul. Imbirowej do drogi KDD27. 3) Wniosek o usytuowanie drogi pomiędzy ul. Ogrodową i ul. Zaokopową na działkach 60/18, 60/20.	37/2, 40/13, 60/18, 60/20	MN/U, ZP, KDD	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – Lokalizacja drogi KDD27 w obecnej lokalizacji jest poparta sporządzoną koncepcją odwodnieniową, zaplanowanym układem drogowym (droga KDD27 stanowić będzie jeden ciąg komunikacyjny z drogą składającą się z działek nr 60/18 i 60/20 obr 11) i własnościowym.* *<u>2) Uwaga częściowo uwzględniona</u> – ul. Imbirowa będzie pełniła funkcję drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW.* *<u>3) Uwaga częściowo uwzględniona</u> – droga składająca się z działek nr 60/18, 60/20 będzie pełniła funkcję drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW, wzbogaci jednocześnie zaplanowany układ drogowy.*
48	A.P.	Wniosek o usunięcie zapisów dot. minimalnej powierzchni placów zabaw lub zmianę nazwy „plac zabaw" na inną	MW	MW	*<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> – częściowo zapisy ulegną modyfikacji w zakresie nakazanej powierzchni placów zabaw umożliwiając realizację innych form rekreacyjnych.*
III WYŁOŻENIE					
49	M.M.	1) korekta funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o dopuszczenie usług (MW/U). 2) Zmniejszenie linii zabudowy od ul. Tchorka	Dz. nr 21/2 obr. 11 Serock	MW	*<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – tereny usługowe zostały rozmieszczone z dbałością o jakość życia przyszłych mieszkańców tego obszaru,.* *<u>2) Uwaga nieuwzględniona</u> – odsunięcie linii zabudowy od ul. Tchorka nastąpiło na drugim wyłożeniu i nie było wówczas kwestionowane. Oddalenie zabudowy ma na celu zapewnienie odpowiedniego buforu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej*

					jednorodzinnej.
50	A.Ś.	1) Kwestionuje sposób zawiadomienia o wyłożeniu. 2) Wniosek o zmianę formy oraz przebiegu rowu melioracyjnego.	Działka 7/9, obręb 11	MN/U, TR	*1) Uwaga nieuwzględniona – informacja o wyłożeniu projektu planu została zamieszczona przed wyłożeniem w sposób zwyczajowo przyjęty. Komunikat na stronie internetowej www.serock.pl w dniu 7.11.2022 r. Ogłoszenie na stronie www.bip.serock.pl, w Gazecie Powiatowej i na tablicach ogłoszeń w mieście, co wyczerpuje wymogi narzucone przez ustawę o pzp.* *2) Uwaga nieuwzględniona – przebieg rowu był korygowany w poprzednich wyłożeniach, nie ma możliwości jego dalszych korekt bez spadku jego funkcjonalności.*
51	A.Sz.	Projekt planu zakłada zmniejszenie szerokości projektowanego ciągu zieleni z 10 m na 8 m.	Dz. nr 56/10 obr 02	MW7	*1) Uwaga nieuwzględniona – zmniejszenie szerokości pasa zielni nie będzie miało wpływu na oddziaływanie inwestycji na nieruchomości sąsiednie.*
52	M.B G.B. J.W.	1) Sprzeciw wobec wprowadzenia zakazu zabudowy szeregowej. 2) Wniosek o dopuszczenie pozyskiwania energii cieplnej i elektrycznej z energii wiatru, przy zastosowaniu najnowszych technologicznie instalacji.	Dz. nr 43/2 obr 11	MN/U38	*1) Uwaga nieuwzględniona – zakaz został wprowadzony w oparciu o uwagi mieszkańców ul. Jaśminowej i niewielką szerokość działki nr 43/2.* *2) Uwaga nieuwzględniona – lokalizacja elektrowni wiatrowych wymaga otwartych przestrzeni, możliwość wydzielenia niewielkich działek budowlanych nie spełni tego warunku. Tego typu elektrownie nie wpisują się w miejski charakter zabudowy, jak również mogą przyczynić się do pogorszenia estetyki przestrzeni i powstanie realne ryzyko powstania uciążliwości międzysąsiedzkich.*
53	K.Ś.	1) Kwestionuje sposób zawiadomienia o wyłożeniu. 2) Wniosek o zmianę formy oraz przebiegu rowu melioracyjnego.	Działka 7/9, obręb 11	MN/U, TR	*1) Uwaga nieuwzględniona – informacja o wyłożeniu projektu planu została zamieszczona przed wyłożeniem w sposób zwyczajowo przyjęty. Komunikat na stronie internetowej www.serock.pl w dniu 7.11.2022 r. Ogłoszenie na stronie www.bip.serock.pl, w Gazecie Powiatowej i na tablicach ogłoszeń w mieście, co wyczerpuje wymogi narzucone przez ustawę o pzp.* *2) Uwaga nieuwzględniona – przebieg rowu był korygowany w poprzednich wyłożeniach, nie ma możliwości jego dalszych korekt bez spadku jego funkcjonalności.*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 666/LXIII/2023

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 1 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Serocku
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A, etap „A”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska w Serocku określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40 ze zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu – dopuszcza się utrzymanie, modernizację, rozbudowę oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizacja,

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, uchwalonego uchwałą Nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r., i jego zmianami uchwalonymi uchwałami Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 r., Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku, Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 r., Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku oraz innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategiach.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.) ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.).

3. Zasady finansowania:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną, gazową będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.), ze środków własnych gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 666/LXIII/2023

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 1 lutego 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A etap „A", była uchwała Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A oraz w związku z Uchwałą Nr 311/XXIX/2020 z dnia 02.12.2020 roku w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock przyjęty uchwałą nr 109/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A.

Obszar objęty planem obejmuje obręby ewidencyjne cz. 02, 03, 04, 05, 11 w Serocku o łącznej powierzchni 188 ha. Rysunek planu sporządzony został w skali 1:1000.

Procedura opracowania planu została przeprowadzona na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Zmiana obowiązującego dotychczas planu podyktowana była przede wszystkim:

1) potrzebą zwiększenia możliwości inwestycyjnych w zakresie dostosowanym do występujących potrzeb społeczności lokalnej oraz inwestorów zewnętrznych,

2) stworzeniem przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla obecnych i przyszłych mieszkańców gminy,

3) potrzebą dostosowania planu do obowiązujących przepisów prawa, w tym regulacji zawartych w przepisach odrębnych,

4) wyznaczaniem sieci rowów i dwóch zbiorników odparowujących, mających na celu łatwiejsze zagospodarowanie gruntów na których występuje utrudniona przenikalność wód opadowych.

Ustalenia planu wyrażają politykę przestrzenną gminy Serock zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31.08.2009 r. wraz ze zmianami uchwalonymi uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012 r. Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 7.11.2016 roku, Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23.04.2018 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku.

Zgodnie ze studium za nadrzędny, zasadniczy cel rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej gminy Serock uznano wykreowanie gminy na znaczący ośrodek turystyczny. Nowa wizja gminy ma na celu rozwój ruchu turystycznego, przyciągnięcie inwestorów strategicznych oraz napływ nowych mieszkańców.

Obszar objęty planem skomunikowany jest w oparciu o drogę krajową i drogi gminne ul. Zakroczymska i ul. Pułtuska.

Na obszarze planu nie występują strefy o utrudnionych warunkach budowlanych, jednak w południowo zachodniej części z uwagi na mało przepuszczalne grunty (gliny i iły) występują okresowe problemy z odprowadzeniem nadmiaru wód opadowych oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

W nawiązaniu do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianą ustawy dokonaną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485), wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o pzp zostały zrealizowane poprzez wprowadzenie ustaleń planu zawartych w poszczególnych rozdziałach uchwały polegające na ustaleniu parametrów i wskaźników urbanistycznych, a także na wprowadzeniu zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Ww. rozporządzenie będące aktem wykonawczym w pełni realizuje oraz doprecyzowuje wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą Nr 86/X/2019, z dnia

24 czerwca 2019 roku Rady Miejskiej w Serocku w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Wydatki jakie poniesie gmina Miasto i Gmina Serock w związku z realizacją ustaleń planu nie obciążają budżetu gminy bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie, w miarę realizacji etapów inwestycji, podobnie jak wpływy do budżetu.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Serocku podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzenie to – według zapisów studium w tym zakresie – dotyczy zgodności planu miejscowego z określonymi w studium zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego; granicami terenów funkcjonalnych czy głównymi kierunkami i celami rozwoju.

Wprowadzone zmiany do projektu planu w zakresie opisanym powyżej nie naruszają wymaganej przepisami zgodności ze studium.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska uchwalając plan miejscowy rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag do projektu planu, a także o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania. Rozstrzygnięcie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Zgodnie ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.), przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 39 w/w ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do w/w dokumentu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

W trakcie procedury planistycznej została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, którą wraz z projektem planu wyłożono do publicznego wglądu. Jej zakres i stopień szczegółowości został określony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie. W sporządzonej prognozie wykazano, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje znacznego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, życie i zdrowie ludzi.

Ponadto projekt planu był zaopiniowany i uzgodniony pozytywnie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie.

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587).

Uwzględniając aspekty środowiskowe oraz walory historyczno-krajobrazowe terenu realizacja ustaleń planu nie zakłóci ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Miasto i Gmina Serock.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalano z powodu braku koniecznych ku temu uwarunkowań;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Serocku; W oparciu o ustawę z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko odstąpiono od opracowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu

-podczas pierwszego wyłożenia w dniach od 2 marca 2022 r. do 28 marca 2022 r.,

-podczas drugiego wyłożenia w dniach od 10 sierpnia 2022 r. do 1 września 2022 r.,

-podczas trzeciego wyłożenia od 16 listopada 2022 r. do 9 grudnia 2022 r.

Wyłożenia odbywały się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz na żądanie drogą elektroniczną,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniach 7 marca 2022 r., 22 sierpnia 2022 r. i 5 grudnia 2022 r.

d) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – określono w § 23 pkt.1 uchwały;

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego „Studium...” rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock w zarządzeniach nr 57/B/2022 z dnia 4 maja 2022 r., Nr 139/B/2022 z dnia 7 października 2022 r. i Nr 3/B/2023 z dnia 17 stycznia 2023 r.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W tym przypadku, te aspekty zostały wypracowane w sposób szczegółowy i skonsultowane z właścicielami nieruchomości.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Przyjęcie niniejszej uchwały będzie miało znaczący wpływu na finanse publiczne gminy wraz znaczący wpływu na ważne zadania publiczne, w związku z realizacją zaplanowanej siatki nowych dróg publicznych oraz pozyskaniem terenów pod tereny wyznaczone pod parki ze zbiornikami odwadniającymi, jak również teren usług oświaty, zdrowia. Dążąc do minimalnego obciążenia budżetu gminy, ich realizacja będzie rożłożona w czasie oraz w pierwszej kolejności będą pozyskiwane środki zewnętrzne.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.