

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Centrum Edukacji
i Sportu Serock – Wierzbica, w rejonie ulic Pułtuskiej i Czeskiej – etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr 789/LXXIII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 18 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Centrum Edukacji i Sportu Serock – Wierzbica, w rejonie ulic Pułtuskiej i Czeskiej, zmienionej Uchwałą Nr .../.../... Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2025 r. i rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego WP-I.4131.60.2025 z dnia 08 kwietnia 2025 r., po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym 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 oraz zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 750/LXXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku., Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Centrum Edukacji i Sportu Serock – Wierzbica, w rejonie ulic Pułtuskiej i Czeskiej – etap 1, zwany dalej „planem”, którego granice obejmują teren działek nr ewid.: 173/25, 175/15, w obrębie Wierzbica, gm. Serock, a także działki o nr ewid.: 1/13, 1/15, w obrębie 06 w Serocku, zgodnie z Uchwałą Nr 789/LXXIII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 18 października 2023 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Serocku o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Serocku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 4.

3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- d) granica strefy przestrzeni publicznych,
 - e) strefa istniejącej zieleni do zachowania,
 - f) linie wymiarowe,
 - g) przeznaczenie terenów;
- 2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, w tym istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV w części przeznaczona do skablowania, orientacyjny przebieg projektowanych ciągów pieszo-rowerowych, granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, granica obrębów ewidencyjnych, symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie, obejmujące co najmniej 60% powierzchni działki lub terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,5 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 5) 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;
- 6) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, boiska wraz z szatniami, siłownie zewnętrzne, skateparki, stoły do gry;
- 7) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane i komponowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów gatunków rodzimych wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. 1. Planem objęto obszar o powierzchni 5,91 ha.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) UE-US – teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji;
- 2) US-UK – teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki;
- 3) KDL – teren drogi lokalnej,
- 4) KDD – tereny dróg dojazdowych,
- 5) KOP – teren parkingu.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania innych niż wymienione w uchwale, terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na obszarze objętym planem, dojeżdż, dojazdów, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów, zieleni ozdobnej, obiektów rekreacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na obszarze objętym planem, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, w tym projektowanych ciągów pieszo-rowerowych wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 15° – ceglastoczerwony, brązowy lub grafitowy;
- 5) kolor elewacji – biały, odcienie beżu, szarości, grafitu lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 5 koloru elewacji na 20% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 7) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy, poszerzenia dróg istniejących, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 8) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych planu: 10,0 m, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - c) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku, przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów,
 - d) biogazowni,
 - e) elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji turbin wiatrowych,
 - f) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - g) zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem, teren UE-US kwalifikowany jest w przypadku lokalizacji przedszkoli, placówek edukacyjnych i sportowych jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania, dojeżdż, dojazdów oraz tarasów w granicach powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) nakaz zachowania istniejącej zieleni w strefie wyznaczonej na rysunku planu, z wyjątkiem kolizji lokalizacji ze zjazdami oraz sieciami, urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w granicach strefy przestrzeni publicznych, wyznaczonej na rysunku planu, ustala się:

- 1) realizację miejsc spotkań sprzyjających przebywaniu osób, poprzez zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego oraz zastosowanie różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca;
- 2) nakaz dostosowania chodników i urządzeń zagospodarowania służących do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności:
 - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - b) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - c) stosowanie krawężników obniżonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, w granicach strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) – radaru meteorologicznego o numerze rejestru MET/N/B/4082/0/2009, zlokalizowanego w miejscowości Legionowo, poza obszarem planu, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczego urządzenia naziemnego;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z lokalizacji w granicach obszaru planu:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska”,
 - b) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) powiązania zewnętrzne układu komunikacyjnego dla obszaru objętego planem poprzez ul. Czeską, ul. Pułtuską oraz ul. Na Skarpie;
- 2) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5 oraz pkt 6, co najmniej:
 - a) 2 miejsc do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu,
 - b) 2 miejsc do parkowania na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
 - c) 2 miejsc do parkowania na 10 użytkowników dla obiektów sportowych i rekreacyjnych,
 - d) 3 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy biurowej, administracji, kancelarii, banków, usług pocztowych, usług zdrowia,
 - e) 1 miejsca do parkowania 150 m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy z zakresu oświaty, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) 3 miejsc do parkowania na 1 oddział w przypadku przedszkoli, żłobków i świetlic,
 - g) 3 miejsc do parkowania na 10 łóżek w budynkach zamieszkania zbiorowego;
- 3) na miejscach przeznaczonych do postoju pojazdów, liczących powyżej 5 miejsc do parkowania, zapewnienie miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, w granicach terenu KOP;
- 5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie wydzielania dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o minimalnej szerokości 8,0 m;
- 7) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o których mowa w pkt 6, o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m;

8) nakaz realizacji trójkątów widoczności o wymiarach co najmniej 5,0 m x 5,0 m przy projektowanych dojazdach do działek, o których mowa w pkt 6.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) powiązanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę przewodami rozdzielczymi z ujęć Serock lub Wierzbica, zlokalizowanych poza obszarem planu, poprzez istniejącą sieć wodociągową lub projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż 80 mm lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych kolektorem do oczyszczalni ścieków w miejscowości Dębe, zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) średnica określona w lit. a nie dotyczy instalacji tłocznych, przyłączy oraz instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,
 - c) dopuszczenie realizacji odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych,
 - d) nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów komunikacji – odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów:
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub ogrodów deszczowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub projektowanej grawitacyjnej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm, z zastrzeżeniem tiret 3,
 - średnica określona w tiret 2 nie dotyczy instalacji tłocznych, przyłączy oraz instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,
 - dopuszczenie realizacji odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych,
 - dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny – zasilanie z istniejącej sieci gazowej lub projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 30 mm;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie z:

- sieci elektroenergetycznej,
- dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, w tym między innymi z instalacji fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,

b) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,

c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

10) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i technologicznych z sieci ciepłej lub indywidualnie w oparciu o źródła niskoemisyjne i bezemisyjne, odnawialne źródła energii elektrycznej, w tym między innymi instalacje fotowoltaiczne i źródła geotermalne, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu;

11) w zakresie gospodarki wytworzonymi odpadami – gromadzenie i gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) w obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości na terenach UE-US, US-UK: 1 000 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: na terenach UE-US, US-UK: 20,0 m,
- 4) ustala się kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach UE-US, US-UK: 60°–120°.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) na terenie KOP: 10%;
- 2) na pozostałych terenach: 0,1%

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu usług edukacji lub sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UE-US w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług edukacji lub sportu i rekreacji;
- 2) w ramach obiektów usług edukacji lub sportu i rekreacji, dopuszczenie lokalizacji między innymi żłobka, przedszkola, szkoły, zaduszonego boiska wraz z szatniami, budowli i urządzeń sportowych, w tym między innymi boisk sportowych, sali widowiskowej, hali sportowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garaży,
 - b) obiektów rekreacji,
 - c) budynków i budowli sportowo-rekreacyjnych;
 - d) wiat,
 - e) odwiertów geotermalnych wraz z rurociągami, a także obiektów towarzyszących zagospodarowaniu wód termalnych, w tym między innymi ciepłowni, basenów, tężni, zbiorników retencyjnych;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,60;

- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 2,00;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 9) geometria dachów budynków:
 - a) płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe lub krzywiznowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków i budowli: 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: 5,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 4 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 13) obsługa komunikacyjna z dróg 1KDD, 2KDD lub z ul. Pułtuskiej, ul. Czeskiej lub ul. Na Skarpie.

§ 14. Dla terenu usług edukacji lub sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US-UK, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, w tym między innymi obiekty związane z obsługą sportów wodnych;
- 2) w ramach obiektów związanych z obsługą sportów wodnych, dopuszczenie lokalizacji między innymi magazynów i obiektów bieżącej obsługi łodzi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garaży, w tym garaży i warsztatów dla łodzi,
 - b) doków i pochylni,
 - c) obiektów rekreacji,
 - d) wiat;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,80;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 9) geometria dachów budynków:
 - a) płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków i budowli: 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: 5,0 m;

11) maksymalna liczba kondygnacji:

- a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

13) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD.

§ 15. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) lokalizację terenu 1KDL w granicach obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych, chodników i dróg rowerowych;
- 6) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej.

§ 16. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) lokalizację terenów 1KDD, 2KDD, w granicach obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych, chodników i dróg rowerowych;
- 7) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej.

§ 17. Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOP, w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu;
- 2) lokalizację terenu 1KOP, w granicach obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - c) zadaszeń;
- 4) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów;
- 5) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej.

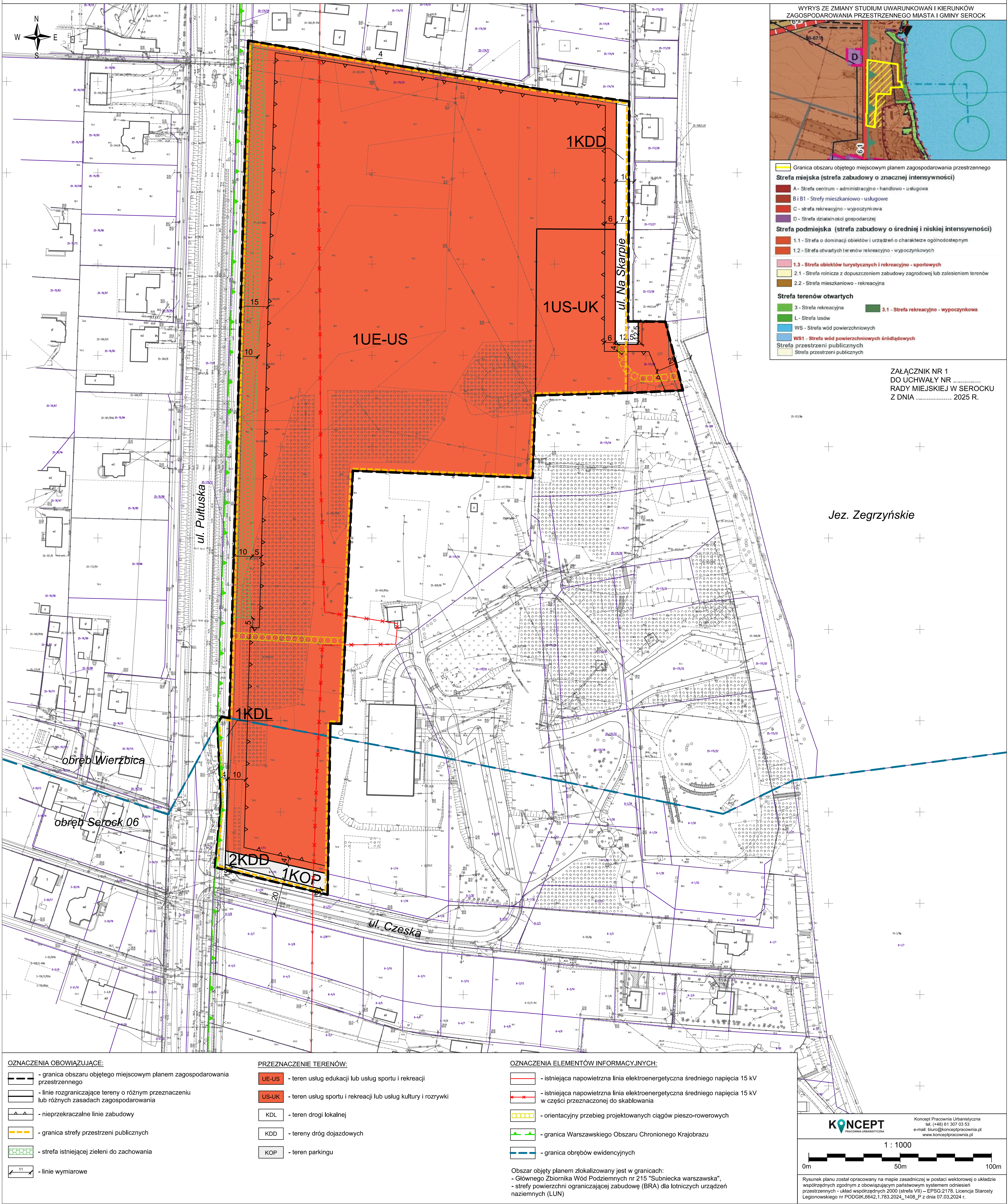
Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 18. Na obszarze planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja G, powiat legionowski, woj. mazowieckie, uchwalony Uchwałą Nr 138/XV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 listopada 2015 r.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU CENTRUM EDUKACJI I SPORTU SEROCK – WIERZBICA, W REJONIE ULIC PUŁTUSKIEJ I CZESKIEJ - ETAP 1



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Serocku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Centrum Edukacji i Sportu Serock – Wierzbica, w rejonie ulic Pułtuskiej i Czeskiej – etap 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) Rada Miejska w Serocku stwierdza, że:

1. Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w dniach od 4 grudnia 2024 r. do dnia 7 stycznia 2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma z uwagami dotyczącymi terenów zlokalizowanych w ramach etapu 2 projektu planu. Nie wpłynęły natomiast uwagi dotyczące terenów zlokalizowanych w granicach etapu 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Serocku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) Rada Miejska w Serocku rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 2025 r.
Zalacznik4.gml

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

Na podstawie Uchwały Nr 789/LXXIII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 18 października 2023 r. podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Centrum Edukacji i Sportu Serock – Wierzbica, w rejonie ulic Pułtuskiej i Czeskiej – etap 1, zwanego dalej „planem”.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w północno-zachodniej części gminy Serock, w obrębach geodezyjnych Wierzbica oraz Serock 06. Obszar obejmuje powierzchnię około 5,91 ha.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

·miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja G, powiat legionowski, woj. mazowieckie, uchwalony Uchwałą Nr 138/XV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 listopada 2015 r.;

Głównym celem sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji budynku szkoły podstawowej wraz z przestrzenią sportowo-rekreacyjną. Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w większości stanowią niezagospodarowane, gęsto zadrzewione tereny byłego ośrodka wypoczynkowego. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Procedura sporządzania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Stwierdzono jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, przyjętej Uchwałą Nr 386/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 17 marca 2021 r.

Stwierdzono jednocześnie, że zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wyłączony został obowiązek sporządzenia przez Burmistrza projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie ww. ustawy.

Następnie projekt został przekazany do opiniowania i uzgodnień przez właściwe instytucje i organy.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne. Zgodnie z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) udział interesariuszy zapewniono poprzez następujące formy konsultacji społecznych:

1)zbieranie uwag w terminie od dnia 4 grudnia 2024 r. do dnia 7 stycznia 2025 r.;

2)spotkanie otwarte, które zostało zorganizowane w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku w dniu 18 grudnia 2024 r. o godzinie 10:00 i zostało zakończone o godz. 17:00, tj. poza godzinami pracy Urzędu Miasta i Gminy w Serocku;

3)przewodzenie punktu konsultacyjnego w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku w dniach od 4 grudnia 2024 r. do 7 stycznia 2025 r., wyłącznie w godzinach pracy Urzędu Miasta i Gminy w Serocku;

4)dyżur projektanta zorganizowany w formie telefonicznej w dniach od 4 grudnia 2024 r. do 7 stycznia 2025 r. w godzinach pracy wykonawcy projektu planu – Koncept Pracownia Urbanistyczna (9:00-17:00), tj. poza godzinami pracy Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, jednocześnie spełniając wymóg organizacji w miejscach przystosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia

19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, chyba że są przeprowadzane za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Zgodnie z art. 8i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) o treści: „Konsultacje społeczne prowadzi się z wykorzystaniem co najmniej formy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, jednej z form, o których mowa w ust. 1 pkt 2, oraz jednej z form, o których mowa w ust. 1 pkt 3–5.”. W związku z powyższym konsultacje społeczne zostały przeprowadzone zgodnie z powyższymi wytycznymi, poprzez przeprowadzenie zbierania uwag do projektu (ust. 1 pkt 1), spotkania otwartego po godzinach pracy (ust. 1 pkt 2), dyżuru projektanta po godzinach pracy (ust. 1 pkt 5), a także dodatkowo prowadzenie punktu konsultacyjnego w godzinach pracy urzędu jako inna forma konsultacji społecznych (art. 8i ust. 3).

W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma z uwagami dotyczącymi terenów zlokalizowanych w ramach etapu 2 projektu planu. Nie wpłynęły natomiast uwagi dotyczące terenów zlokalizowanych w granicach etapu 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do niniejszej uchwały dołącza się załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Serocku o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, a także przedstawia się Radzie Miejskiej w Serocku raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Następnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Centrum Edukacji i Sportu Serock – Wierzbica, w rejonie ulic Pułtuskiej i Czeskiej – etap 1, został uchwalony Uchwałą Nr 137/XIV/2025 Rady Miejskiej w Serocku z 26 lutego 2025 r. Jednakże w związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak: WP-I.4131.60.2025 z dnia 8 kwietnia 2025 r. stwierdzającym nieważność uchwały w całości, niezbędne stało się wprowadzenie korekt w projekcie planu i ponowne przekazanie projektu do uchwalenia przez Radę Miejską w Serocku.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §14-18 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosku oraz uzgodnienie projektu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie;

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240), poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5)walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej;

6)prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8)potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

11)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych;

13)potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

14)potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, w której zawarte zostały analizy środowiskowe. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Serock.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, a także możliwość łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze miasta Serock oraz obrębu Wierzbica, który posiada bardzo dobry dostęp do drogi krajowej nr 62, poprzez ul. Pułuską i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowa uchwała 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.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.