UCHWAŁA NR 263/XXIX/2026
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Centrum Edukacji i Sportu Serock – Wierzbica, w rejonie ulic Pułtuskiej i Czeskiej – etap 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 153/XVI/2025 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 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 2, zwany dalej „planem", zgodnie z Uchwałą Nr 789/LXXIII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 18 października 2023 r., zmienioną Uchwałą Nr 153/XVI/2025 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2025 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 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 2;

3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 3.

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) strefa zieleni izolacyjno-krajobrazowej,

e) granica zabytkowego cmentarza żydowskiego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków,

f) granica strefy przestrzeni publicznych,

g) linie wymiarowe,

h) 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 przeznaczonej do skablowania, orientacyjny przebieg projektowanego ciągu pieszo-rowerowego, 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, a także:

   a) części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,5 m lub o maksymalnie 2,5 m od strony działki nr ewid. 175/15, zlokalizowanej poza obszarem planu,

   b) okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy maksymalnie 0,8 m;

4) linii zabudowy od lasu – należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;

5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

6) 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;

7) 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;

8) zależnych miejscach do parkowania – należy przez to rozumieć zespoły stanowisk postojowych, w których co najmniej jedno z miejsc nie posiada bezpośredniego dostępu do powierzchni manewrowej, a jego obsługa komunikacyjna odbywa się za pośrednictwem innego stanowiska postojowego;

9) zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć zbiorowiska roślinne cechujące się warstwową strukturą, złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;

10) 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;

11) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy osiągające docelową wysokość przekraczającą 4,0 m.

§ 3. 1. Planem objęto obszar o powierzchni 5,93 ha.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) MW-UE – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług edukacji;

3) KDD – teren drogi dojazdowej;

4) ZP-CZ – teren zieleni urządzonej lub cmentarza zamkniętego;

5) L – teren lasu.

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

1) zasad ochrony 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, linii zabudowy od lasu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;

2) dopuszczenie lokalizacji na obszarze objętym planem, dojść, 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, z wyłączeniem terenu 1L, 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) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;

5) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;

6) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 15° – ceglastoczerwony, brązowy lub grafitowy;

7) kolor elewacji – biały, odcienie beżu, szarości, grafitu lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 7 koloru elewacji na 20% powierzchni każdej z elewacji budynku;

9) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia 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;

10) 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 o pionowej osi obrotu,

f) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

g) zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) tereny MW-U, MW-UE kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) teren MW-UE 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, dojść oraz tarasów w granicach powierzchni biologicznie czynnej;

5) nakaz zachowania istniejącej zieleni w strefach wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem kolizji lokalizacji ze zjazdami oraz sieciami, urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej;

6) w granicach strefy zieleni izolacyjno-krajobrazowej:

a) nakaz uwzględnienia projektowanej zieleni w projekcie zagospodarowania działki lub terenu oraz nakaz realizacji tej zieleni w formie uporządkowanych, co najmniej trzech rzędów drzew, sadzonych w odległości nie większej niż 5,0 m od siebie w każdym rzędzie,

b) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu oraz wprowadzenia nasadzeń roślinności wysokiej, nakaz uzupełnienia 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.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem znajduje się obszar, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – nieczynny, zabytkowy cmentarz żydowski z 1840 r., ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki na zabytkami.

§ 8. 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.

§ 9. 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.

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

1) powiązania zewnętrzne układu komunikacyjnego dla obszaru objętego planem poprzez ul. Czeską, zlokalizowaną poza obszarem planu;

2) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5 oraz pkt 6, co najmniej:

   a) 1,35 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

   b) 2 miejsc do parkowania na 50 m^2 powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu,

   c) 2 miejsc do parkowania na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,

   d) 2 miejsc do parkowania na 10 użytkowników dla obiektów sportowych i rekreacyjnych,

   e) 3 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy biurowej, administracji, kancelarii, banków, usług pocztowych, usług zdrowia,

   f) 3 miejsc do parkowania na 10 łóżek **w** przypadku lokali usługowych zamieszkania zbiorowego;

   g) 1 miejsca parkingowego na 1 lokal usługowy zamieszkania zbiorowego o powierzchni użytkowej do 45 m^2;

   h) 1 miejsca do parkowania na 150 m^2 powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy z zakresu oświaty, z zastrzeżeniem lit. i,

   i) 3 miejsc do parkowania na 1 oddział w przypadku przedszkoli, żłobków i świetlic;

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 zależnych miejsc do parkowania, których liczba nie może przekraczać 30% ogólnego bilansu miejsc do parkowania, o którym mowa w pkt 2,

5) dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania obliczonych w sposób określony w pkt 2 dla terenu MW-U na terenie 1KDD oraz w ulicy Czeskiej (poza granicami planu) na odcinku przyległym do MW-U,

6) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszczenie wydzielania dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o minimalnej szerokości 8,0 m;

8) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o których mowa w pkt 7, o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m;

9) 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 7.

§ 11. 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, z wyłączeniem terenu 1L;

3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i 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 sieci wodociągową o średnicy nie mniejszej niż 80 mm lub zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dopuszczenie lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) odprowadzanie ścieków bytowych 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 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,

c) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych za wyjątkiem terenów 1L i 1ZP-CZ;

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 oraz minkroinstalacji wykorzystujących siłę wiatru, 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 z sieci cieplnej 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.

§ 12. 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 MW-U, MW-UE: 2 000 m^2;

3) ustala się minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: na terenach MW-U, MW-UE: 20,0 m,

4) ustala się kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach MW-U, MW-UE: 60°–120°.

§ 13. 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 terenach MW-U, MW-UE: 10%;

2) na pozostałych terenach: 0,1%

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem pkt 2, 3, 4;

2) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych oraz wolnostojących garaży;

3) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych na wszystkich kondygnacjach, z zastrzeżeniem przeznaczenia maksymalnie 40% powierzchni całkowitej kondygnacji, z wyjątkiem strefy przestrzeni publicznych;

4) w granicach strefy przestrzeni publicznych, wyznaczonej na rysunku planu, nakaz lokalizacji lokali usługowych wyłącznie w kondygnacji parteru, o powierzchni co najmniej 15% powierzchni całkowitej kondygnacji parteru budynków;

5) dopuszczenie lokalizacji:

   a) obiektów rekreacji innych niż budynki,

   b) wiat,

   c) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w kondygnacjach podziemnych budynków;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60,

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,60;

8) maksymalna intensywność zabudowy: 3,00;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

10) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

11) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie,

12) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) budynków i budowli: 14,0 m,

   b) wiat: 5,0 m;

13) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 4 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2;

15) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD lub z ul. Czeskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług edukacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-UE, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług edukacji, z zastrzeżeniem pkt 2, 3, 4, 5;

2) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży;

3) lokalizację wyłącznie jednego budynku usługowego i jednego budynku gospodarczego, lub jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami edukacji, lub dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy czym jeden budynek z usługami edukacji;

4) nakaz lokalizacji lokalu usługowego z zakresu edukacji o powierzchni co najmniej 30% lub co najmniej 250 m^2 powierzchni całkowitej kondygnacji parteru budynku;

5) dopuszczenie lokalizacji lokali użytkowych z zakresu usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie w kondygnacji parteru;

6) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów rekreacji innych niż budynki,

b) wiat,

c) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w kondygnacjach podziemnych budynków;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;

8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,60;

9) maksymalna intensywność zabudowy: 2,00;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

11) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

12) geometria dachów budynków oraz wiat: dachy płaskie,

13) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków i budowli: 14,0 m,

b) wiat: 5,0 m;

14) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 4 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;

15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2;

16) obsługa komunikacyjna poprzez teren 1MW-U z drogi 1KDD lub z ul. Czeskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 16. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD, w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) lokalizację terenu 1KDD, 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 zieleni urządzonej lub cmentarza zamkniętego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP-CZ, w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej lub cmentarza zamkniętego – nieczynny, zabytkowy cmentarz żydowski;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

3) zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc do parkowania;

4) obsługa komunikacyjna poprzez teren 1MW-U z ul. Czeskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 18. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L, w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 19. Na obszarze planu tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w Serocku, uchwalonego Uchwałą Nr 385/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 17 marca 2021 r.;

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja G, powiat legionowski, woj. mazowieckie, uchwalonego Uchwałą Nr 138/XV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 listopada 2015 r.;

3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar B, powiat legionowski, woj. mazowieckie, uchwalonego Uchwałą Nr 165/XVII/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 28.01.2016 r., zmienionego uchwałą nr 501/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 czerwca 2018 r.

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

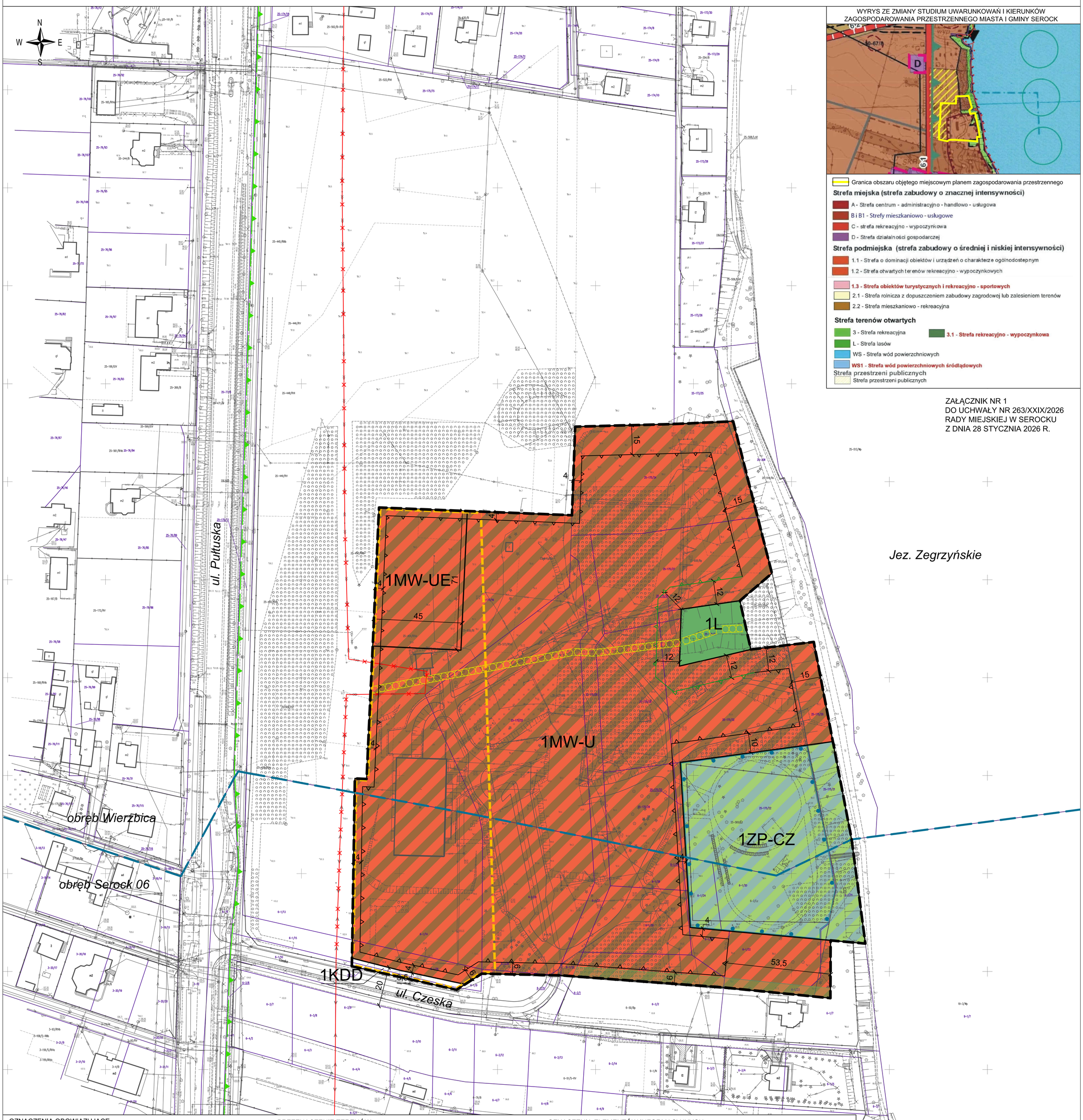
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Serocku

TOMASZ PSZCZOŁA

Elektronicznie podpisany przez TOMASZ PSZCZOŁA
Data: 2026.02.03 11:02:13 +01'00'

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU CENTRUM EDUKACJI I SPORTU SEROCK – WIERZBICA, W REJONIE ULIC PUŁTUSKIEJ I CZESKIEJ - ETAP 2



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SEROCK

Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Strefa miejska (strefa zabudowy o znacznej intensywności)

- A - Strefa centrum - administracyjno - handlowo - usługowa
- B i B1 - Strefy mieszkaniowo - usługowe
- C - strefa rekreacyjno - wypoczynkowa
- D - Strefa działalności gospodarczej

Strefa podmiejska (strefa zabudowy o średniej i niskiej intensywności)

- 1.1 - Strefa o dominacji obiektów i urządzeń o charakterze ogólnodostępnym
- 1.2 - Strefa otwartych terenów rekreacyjno - wypoczynkowych
- **1.3 - Strefa obiektów turystycznych i rekreacyjno - sportowych**
- 2.1 - Strefa rolnicza z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej lub zalesieniem terenów
- 2.2 - Strefa mieszkaniowo - rekreacyjna

Strefa terenów otwartych

- 3 - Strefa rekreacyjna
- **3.1 - Strefa rekreacyjno - wypoczynkowa**
- L - Strefa lasów
- WS - Strefa wód powierzchniowych
- **WS1 - Strefa wód powierzchniowych śródlądowych**

Strefa przestrzeni publicznych

- Strefa przestrzeni publicznych

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 263/XXIX/2026
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
Z DNIA 28 STYCZNIA 2026 R.

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- linie zabudowy od lasu
- granica zabytkowego cmentarza żydowskiego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków
- granica strefy przestrzeni publicznych
- strefa zieleni izolacyjno-krajobrazowej
- 11 - linie wymiarowe

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- MW-UE - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług edukacji
- KDD - teren drogi dojazdowej
- ZP-CZ - teren zieleni urządzonej lub cmentarza zamkniętego
- L - teren lasu

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH:

- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV w części przeznaczonej do skablowania
- orientacyjny przebieg projektowanego ciągu pieszo-rowerowych
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica obrębów ewidencyjnych

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach:
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka warszawska",
- strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN)

KONCEPT PRACOWNIA URBANISTYCZNA
Koncept Pracownia Urbanistyczna
tel. (+48) 61 307 03 53
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl
www.konceptpracownia.pl

1 : 1000

0m 50m 100m

Rysunek planu został opracowany na mapie zasadniczej w postaci wektorowej o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych - układ współrzędnych 2000 (strefa VII) – EPSG:2178. Licencja Starosty Legionowskiego nr PODGIK.6642.1.783.2024_1408_P z dnia 07.03.2024 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr 263/XXIX/2026

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 28 stycznia 2026 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 terenu Centrum Edukacji i Sportu Serock – Wierzbica, w rejonie ulic Pułtuskiej i Czeskiej – etap 2

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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. 2025 r. poz. 1153 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 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889 z późn. zm.) ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 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 2024 r. poz. 757 z późn. zm.), ze środków własnych gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami

Załącznik nr 3 do uchwały nr 263/XXIX/2026

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 28 stycznia 2026 r.

Zalacznik3.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., zmienionej Uchwałą Nr 153/XVI/2025 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2025 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 2, zwanego dalej „planem".

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w północno-zachodniej części gminy Serock, i obejmuje część obrębu geodezyjnnego Wierzbica oraz część miasta Serock obręb 06. Obszar obejmuje powierzchnię około 5,93 ha.

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

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w Serocku, uchwalony Uchwałą Nr 385/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 17 marca 2021 r.;

- 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.;

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar B, powiat legionowski, woj. mazowieckie, uchwalony Uchwałą Nr 165/XVII/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 28 stycznia 2016 r., zmienionego uchwałą nr 501/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 czerwca 2018 r.

Głównym celem sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, w tym z zakresu usług edukacji. 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 750/LXXX/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lipca 2023 r.

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

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne dwukrotnie. 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.Podczas pierwszych konsultacji społecznych, które obejmowały obszar zarówno etap 1 i etap 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i odbyły się w terminie od dnia 4 grudnia 2024 r. do dnia 7 stycznia 2025 r. przeprowadzono następujące czynności:

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 w dniu 18 grudnia 2024 r. o godzinie 10:00 i zostało zakończone o godz. 17:00. projektant przebywał do godz. 17.00, czyli poza godzinami pracy Urzędu Miasta i Gminy w Serocku;

3) prowadzenie punktu konsultacyjnego w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku w dniach od 4 grudnia 2024 r. do 7 stycznia 2025 r.;

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.

W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma z uwagami dotyczącymi terenów zlokalizowanych w ramach etapu 2 projektu planu.

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody mazowieckkiego do etapu 1 planu kwestionujące przeprowadzenie konsultacji społecznych, ponowiono proces konsultacji do etapu 2.

2.Podczas ponownych konsultacji społecznych przeprowadzonych w odniesieniu do etapu 2 projektu planu, które odbyły się w terminie od dnia 12 listopada 2025 r. do 10 grudnia 2025 r. przeprowadzono następujące czynności:

1) zbieranie uwag w terminie od dnia 12 listopada 2025 r. do 10 grudnia 2025 r.;

2) spotkanie otwarte, które zostało zorganizowane w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku w dniu w dniu 24 listopada 2025 r. o godzinie 18:00 i zostało zakończone o godz. 19:00, tj. poza godzinami pracy Urzędu Miasta i Gminy w Serocku;

3) prowadzenie punktu konsultacyjnego w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku w dniach 21 i 28 listopada 2025 r. w godzinach 14:00 - 15:00, to jest poza godzinami pracy Urzędu Miasta i Gminy w Serocku.

W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 pisma z uwagami dotyczącymi terenów zlokalizowanych w ramach etapu 2 projektu planu.

Wraz z projektem uchwały Radzie Miejskiej w Serocku przedłożono 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.

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 §5 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 i §6 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 2024 r. poz. 1411), 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 w 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 zaopatrzenie 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 §6 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. Pułtuską i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowa uchwała planu miejscowego 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.