



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 marca 2025 r.

Poz. 2497

UCHWAŁA NR 137/XIV/2025 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 26 lutego 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, oraz w związku z Uchwałą Nr 136/XIV/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie sposobu wykonania 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, 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. Do niniejszej uchwały dołącza się 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.

4. 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. Ilekcioć 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, 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, dojścia i dojazdu, 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 i placówek edukacyjnych 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. Pułuską 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) 2 miejsc do parkowania 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy z zakresu oświaty, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) 3 miejsc do parkowania na 1 oddział w przypadku przedszkoli 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 i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej wymienionych w pkt 5, 6, 7, 8, 9, 10 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) nakaz neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych pochodzących z utwardzonych parkingów i placów manewrowych o powierzchniach określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem do ziemi lub wód,
- d) 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, zadaszonego 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 basenów, tężni, zbiorników retencyjnych;
- 4) lokalizację terenu 1UE-US w granicach obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,60;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 2,00;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 10) 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°;
- 11) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy: 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: 5,0 m;
- 12) 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;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 14) 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) lokalizację terenu 1US-UK w granicach obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,80;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 10) 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°;
- 11) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy: 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: 5,0 m;
- 12) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 14) 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:

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

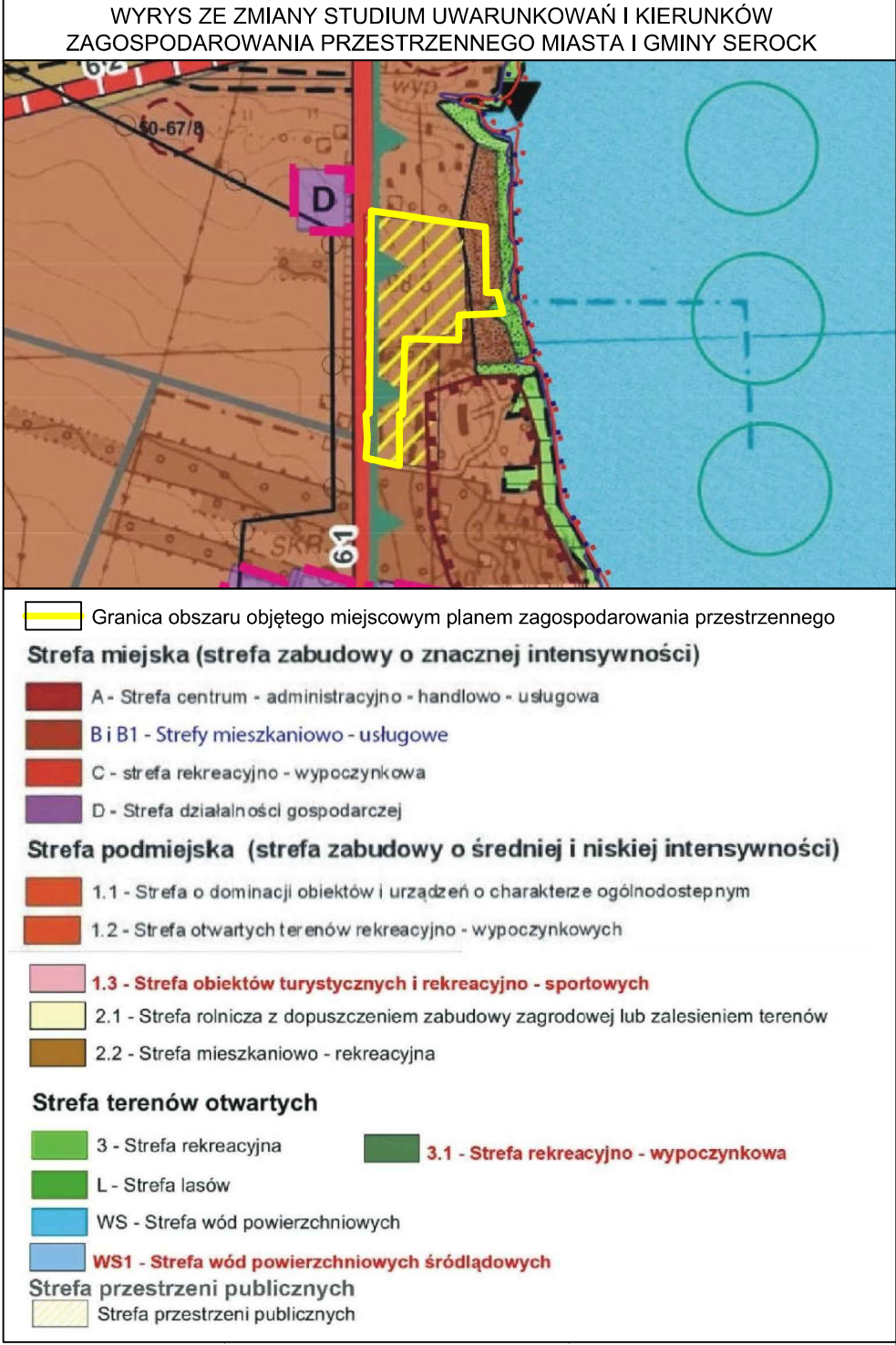
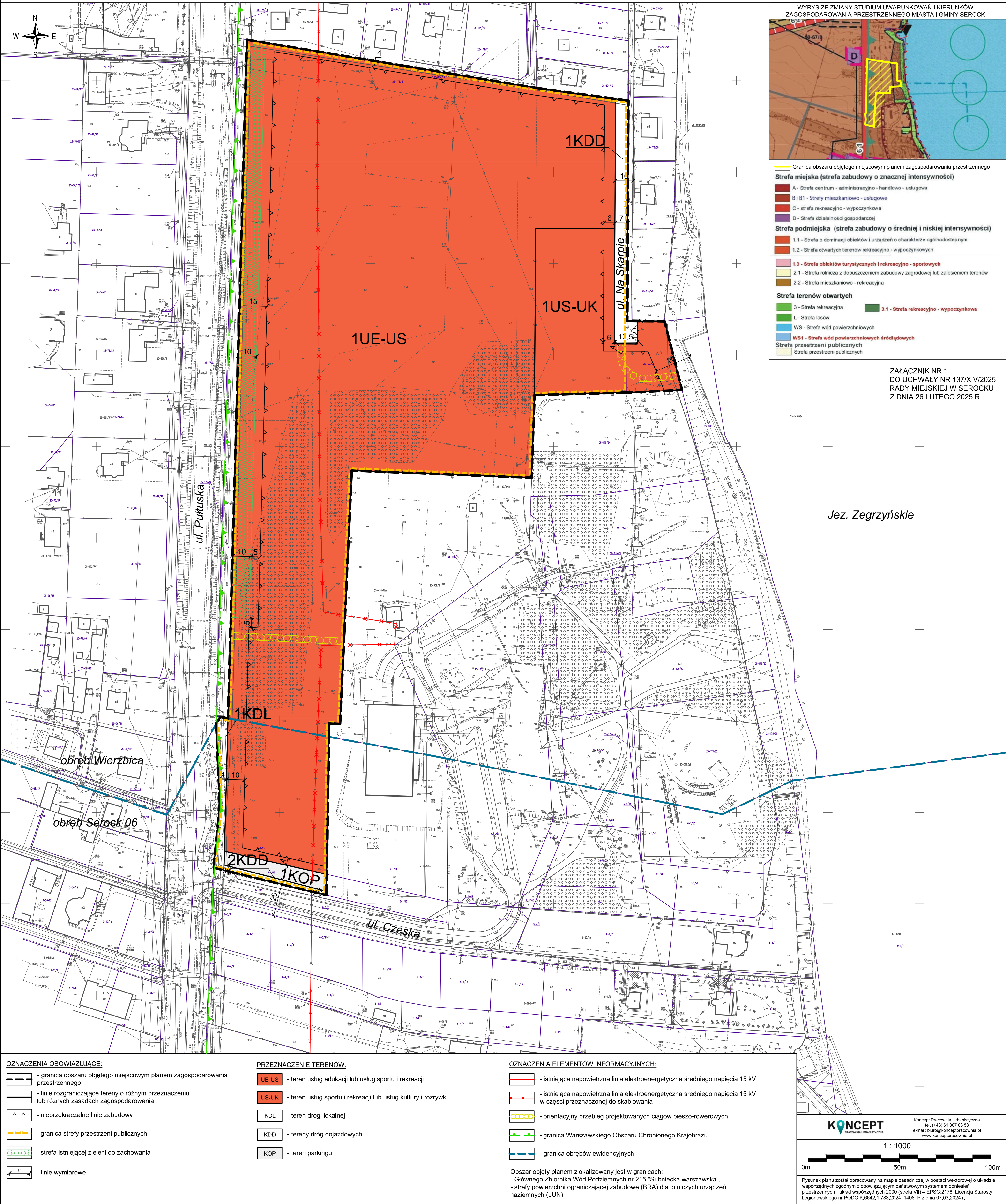
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Serocku

Tomasz Pszczola

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



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 137/XIV/2025
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
Z DNIA 26 LUTEGO 2025 R.

Jez. Zegrzyńskie

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granica strefy przestrzeni publicznych
- strefa istniejącej zieleni do zachowania
- linie wymiarowe

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- UE-US - teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- US-UK - teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - tereny dróg dojazdowych
- KOP - teren parkingu

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH:

- 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

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:2175. Licencja Starosty Legionowskiego nr PODGIK.6642.1.783.2024_1408_P z dnia 07.03.2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 137/XIV/2025

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 26 lutego 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 zm.) 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 rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 137/XIV/2025

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 26 lutego 2025 r.

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 137/XIV/2025

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 26 lutego 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