

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C3, część obrębu Izbica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 28, ust. 2 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr 672/LXIV/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 1 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C3 i rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego WP-I.4131.227.2025 z dnia 11 listopada 2025 r. po stwierdzeniu zgodności ze 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C3, część obrębu Izbica, zwany dalej „planem”, obejmujący część terenu działek nr 82/1 i 82/2 położonych w obrębie Izbica, gm. Serock, przedstawiony na załączniku nr 1.

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

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

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu dla części obrębu Izbica w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
- 2) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem;
- 3) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć miejsca postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane,

biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp., które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 1,5 m;

- 5) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie, obejmujący co najmniej 60% powierzchni działki lub terenu;
- 8) usługach – 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;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNW;

§ 5. 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 5) wymiarowania;
- 6) przeznaczenia terenów, oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

Rozdział 2.

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego oraz ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 7 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej, w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej, regulacji granic oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

§ 8. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 9. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dla blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych, dopuszczenie stosowania koloru metalu ocynkowanego na maksymalnie 20 % powierzchni elewacji;
- 2) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;

- 3) na obszarze objętym planem, obowiązuje zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, baz i składów, stacji LPG;
- 4) zakaz sytuowania złomowisk, schronisk i hoteli dla zwierząt.

§ 10. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych i dróg;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 "Subniecka Warszawska" i Nr 222 "Dolina Środkowej Wisły", w obrębie, którego usytuowany jest obszar objęty planem, poprzez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;
- 5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki dla terenu 1MNW - 800 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki dla terenu 1MNW - 20 m,
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

Rozdział 4.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 10,0 m (licząc po 5,0 m od osi linii w obie strony), wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

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

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

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

§ 14. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

- b) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na DN 80 mm,
 - c) zaopatrzenie z ujęcia Jachranka,
 - d) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem wodociągu DN110 w ul. Zegrzyńskiej,
 - e) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- a) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków w miejscowości Dębe, w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, poprzez jej rozbudowę, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie wyposażania budynków w zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków,
 - c) powiązanie projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z układem zewnętrznym za pośrednictwem kolektora sanitarnego DN500, zlokalizowanego w ul. Zegrzyńskiej, graniczącej z obszarem objętym planem,
 - d) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN 150 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej;
 - e) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych kanalizacji sanitarnej, wraz z sytuowaniem przepompowni;
 - f) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, nakazuje się podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z dopuszczeniem budowy szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno – infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, takich jak: skrzynki i komory rozsączające, studnie chłonne, rigole, rowy, niecki lub zbiorniki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) w systemach zagospodarowania wód opadowych i roztopowych stosowanie rozwiązań opóźniających odprowadzenie wód do obornika zewnętrznego i zatrzymujących wodę w środowisku, jak ogrody deszczowe, zbiorniki odparowujące i retencyjne, zastawki,
 - c) minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej,
 - d) nakaz zainstalowania separatorów na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów, miejsc manewrowych oraz parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się brak powiązania sieci kanalizacji deszczowej z układem zewnętrznym, z uwagi na brak istniejącej infrastruktury służącej zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, ewentualne systemy należy realizować jako służące lokalnemu zagospodarowaniu wód opadowych, ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez zasilanie z GPZ Serock, za pośrednictwem sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn,
 - b) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, obejmujących energię słoneczną i energię geotermalną o mocy zainstalowanej instalacji nie przekraczającej:
 - 50 kW dla wyznaczonego w planie terenu 1MNW,
 - d) dopuszczenie obiektów i urządzeń służących magazynowaniu energii;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

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

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, zlokalizowany granicami planu.

§ 16. Ustala się powiązanie podstawowego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, budowanym przez drogę powiatową ul. Zegrzyńską, zlokalizowaną poza granicami planu.

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

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) maksymalnie 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca na każdy lokal usługowy;
- 4) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3, jednak nie mniej niż 3 miejsca na każdy lokal usługowy.

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, do co najmniej 3 działek budowlanych ustala się:

- 1) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m;
- 2) minimalną odległość budynków od granicy i dojazdów na minimum 4,0 m;
- 3) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ściąg, nie mniejszych niż 5,0 m na 5,0 m;
- 4) dojazd będący przedłużeniem istniejącego dojazdu powinien mieć szerokość nie mniejszą niż droga lub dojazd, którą przedłuża, z uwzględnieniem pkt 1.

Rozdział 7.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 19. Budowę:

- sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m² gruntu,
- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- dojsć i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

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

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

§ 21. 1. Dla terenu 1MNW, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 2) ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - b) budynki wolnostojące,
 - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku,
 - f) dachy płaskie, dwu- lub wielospadziste, o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,5,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,1,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
 - f) minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej 800 m²,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 22. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW, w wysokości 10 %,

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

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEROCK - SEKCJA C3, CZĘŚĆ OBRĘBU IZBICA

Załącznik nr 1 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Serocku z dnia

Rysunek planu został opracowany na mapie zasadniczej
w układzie współrzędnych zgodnym z państwowym systemem
odniesień przestrzennych - Układ 2000 strefa 7 - EPSG 2178.
Źródło pochodzenia mapy: Starostwo Powiatowe w Legionowie
Licencja nr PODGIK.6642.1.1971.2023_1408_P

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Miasta i Gminy Serock
Skala 1: 10000

Granica obszaru objętego planem

Strefy funkcjonalne
Strefa mieszkalczo (strefa zabudowy o znacznej intensywności)
A - Strefa centrum - administracyjno-handlowo-usługowa
B1 B1 - Strefy mieszkalczo-usługowe
C - Strefa rekreacyjno-wypoczynkowa
D - Strefa terenów zielonych

Strefa podmiejska (strefa zabudowy o średniej i niskiej intensywności)
1.1 - Strefa o dominacji obiektów i urządzeń o charakterze aglomeracyjnym
1.2 - Strefa owarunkowań terenów rekreacyjno-wypoczynkowych
1.3 - Strefa obiektów kulturalnych i rekreacyjno-sportowych
2.1 - Strefa rolnicza z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej lub zastosowaniem terenów
2.2 - Strefa mieszkalczo-rekreacyjna

istniejące drogi powiatowe



Legenda

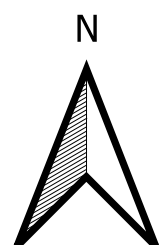
OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV
- Wymiarowanie

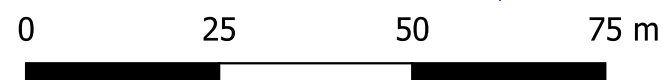
PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”



SKALA: 1:1000



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia.....2026 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO WYŁOŻONEGO DO
PUBLICZNEGO WGLĄDU**

**projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C3, część
obrębu Izbica**

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, z późn. zm.) Rada Miejska w Serocku, rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C3, część obrębu Izbica wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 maja 2025 r. do 23 czerwca 2025 r. z możliwością składania uwag do 8 lipca 2025 r., nie wniesiono uwag.

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 gminy Serock – sekcja C3, część obrębu Izbica

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 z późn. 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 z późn. 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, Nr 750/LXXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 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 2025 r. poz. 1483 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 4 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia.....2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

NNa podstawie Uchwały Nr 672/LXIV/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 1 marca 2023 r. podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy - sekcja C3. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest zgodnie w ww. uchwałą obejmował działki w południowej części gminy Serock, w obrębach geodezyjnych Izbica, Jachranka, Skubianka o łącznej powierzchni około 13,84 ha.

Finalnie zakończenie procedury planistycznej zostało dokonane poprzez podjęcie uchwały nr 213/XXIV/2025 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 8 października 2025 r. W odniesieniu do powyższej uchwały zostało wydane przez Wojewodę Mazowieckiego rozstrzygnięcie nadzorcze WNP-I.4131.227.2025 z dnia 11 listopada 2025 r. Organ nadzoru stwierdził nieważność powyższej uchwały w części tekstowej i graficznej w odniesieniu do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego symbolem 1MNW, z uwagi na ustalony w uchwale o 10% niższy niż w studium wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Zdaniem organu nadzoru popartym przez orzecznictwo sądowe uchwała planistyczna powinna być zgodna ze studium w odniesieniu do przyjętych wskaźników zagospodarowania terenu, ich wartości powinny być ustalone w sposób jednorodny, aby nie budziły w przyszłości wątpliwości interpretacyjnych. Skoro zatem w Studium określono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 60 %, to ustalenia w tym zakresie są wiążące i winny zostać uwzględnione w uchwalonym planie miejscowym. Mając powyższe na względzie podjęto czynności zmierzające do ujednolicenia z ustaleniami studium przyjętych w uchwale parametrów powierzchni biologicznie czynnej. Wprowadzona korekta do uchwały dotyczyła jedynie ustalenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%. Pozostałe parametry zabudowy nie uległy zmianie. Z uwagi na niewielki zakres zmian nie dokonywano ponowienia procedur planistycznych.

Na terenie obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Izbicy znajduje się, gęsto zadrzewiony teren nieużytkowanego sadu.

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C, powiat legionowski, woj. mazowieckie, uchwalony Uchwałą Nr 433/XLVIII/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.03.2014 r., zmienionym Uchwałą nr 574/LIII/2022 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 czerwca 2022 r.

Głównym celem sporządzenia planu jest umożliwienie zabudowy na działkach w Izbicy, które nie posiadały statusu gruntu budowlanego.

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 zostało wyłożenie do publicznego wglądu, które odbywało się od dnia 28 maja 2025 r. do dnia 23 czerwca 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły pisma z uwagami.

Do niniejszej uchwały dołącza się załącznik nr 2 zawierający informację Rady Miejskiej w Serocku o braku potrzeby rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

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 Rozdziale 2 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w Rozdziale 7 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 Rozdziale 2 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 z późn. zm.), 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 Rozdziale 2 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 drogi publicznej, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, a także możliwość łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na działkach w Izbicy, które posiadają bardzo dobry dostęp do ul. Zegrzyńskiej i bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

W obszarze opracowania planu nie występowały grunty rolne wysokiej klasy bonitacyjnej, które powinny uzyskać decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, jak również nie występowały grunty leśne, które wymagałyby zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

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, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty