

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Serock – sekcja F – etap 4**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) zgodnie z uchwałą nr 773/LXXII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F, zmienioną uchwałą nr 196/XXII/2025 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 6 sierpnia 2025 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 773/LXXII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F, zmienioną uchwałą nr ..... Rady Miejskiej w Serocku z dnia 15 czerwca 2026 r., zmieniającą uchwałę nr 196/XXII/2025 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 6 sierpnia 2025 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 773/LXXII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Serock przyjętego Uchwałą Nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r. zmienionego: Uchwałą Nr 181/XIX/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 lutego 2012 r., Uchwałą Nr 212/XXI/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 maja 2016 r., Uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r., Uchwałą Nr 467/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r., oraz Uchwałą Nr 386/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 17 marca 2021 r., oraz Uchwałą Nr 750/LXXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku; Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres i zasady obowiązywania planu Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F – etap 4, zwany dalej planem.**

1. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.
2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
  1. W planie określa się:
    - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
    - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
    - 4) zasady kształtowania krajobrazu,
    - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
- 14) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 15) maksymalną liczbę miejsc do parkowania.

2. W planie uwzględnia się obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny, wskazując:

- 1) nazwę złoża kopaliny albo nazwę ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek;
- 2) granicę występowania złoża kopaliny albo położenie ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) odległości elementów zagospodarowania podane w metrach,
- 5) obiekt w gminnej ewidencji zabytków,
- 6) aleje, szpalery i tereny zieleni szczególnie wartościowe,
- 7) szpaler drzew,
- 8) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:

- 1) granica terenów zamkniętych - wyłączonych z opracowania,
- 2) obszar osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
- 3) pomnik przyrody,

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych, linii rozgraniczających lub granicy planu należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

## **Rozdział 2.**

**Objaśnienie użytych w uchwale określeń** **Ikroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **miejscach do parkowania** - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe urządzone w poziomie terenu i w garażach,
- 3) **dachu krzywiznowym** - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku,

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych niebędących kondygnacjami, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,5 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy również dla kondygnacji podziemnych,
- 5) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1,
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, ustalone zgodnie z klasami przeznaczenia terenu wskazanymi w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) **usługach hotelarskich w budynkach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na krótkoterminowym wynajmie mieszkań lub pokoi w celach turystycznych.

## **Rozdział 2.**

**Przeznaczenie terenu Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu następujące tereny oznaczone odpowiednio symbolami terenów:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem **1MNW**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczone symbolami **od 1MW-U do 2MW-U**,
- 3) tereny usług edukacji oznaczone symbolami **1UE, 2UE**,
- 4) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **1KDL**,
- 5) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami **1KDD**,
- 6) teren infrastruktury technicznej oznaczone symbolem **1I**,
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **1WS**,
- 8) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1ZP**, Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego:
  - 1) tereny usług edukacji oznaczone symbolami **1UE, 2UE**,
  - 2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **1KDL, 1KDD**,
  - 3) teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **1I**,
  - 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **1WS**,
  - 5) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1ZP**.

### Rozdział 3.

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu oraz wymagań kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem wskazuje się:

- 1) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) pomniki przyrody,

2. Dla terenów i obiektów, wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody, jak również rozporządzenia w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

3. Nakazuje się, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, uwzględnienie lokalizacji pomnika przyrody wskazanego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 3) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odpadów.
- 4) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych,
- 5) nakaz zachowania przebiegu istniejących rowów melioracyjnych,
- 6) nakaz stosowania dopuszczalnych poziomów hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) teren oznaczony symbolem **MNW**, jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) tereny oznaczone symbolami **MW-U**, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - c) teren oznaczony symbolem **UE**, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) tereny oznaczone symbolem **ZP**, jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 7) ochronę istniejącego drzewostanu poprzez nakaz zachowania istniejącej wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień, z zastrzeżeniem pkt 8,
- 8) dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów, o których mowa w pkt 7 kolidujących z obiektami budowlanymi realizowanymi w ramach inwestycji w tym inwestycji celu publicznego,
- 9) nakazuje się zachowanie, uzupełnienie lub nasadzenie drzew w wyznaczonym na rysunku planu szpalerze drzew, dopuszcza się przerwanie szpalery w przypadku kolizji z podziemnymi urządzeniami infrastruktury technicznej lub elementami zagospodarowania drogi,
- 10) wyznacza się na rysunku planu i obejmuje ochroną aleje, szpalery i tereny zieleni wysokiej szczególnie wartościowe, dla których:
  - a) zakazuje się wprowadzania powierzchni całkowicie nieprzepuszczalnych dla wody poza obszarami wyznaczonymi liniami zabudowy,
  - b) dopuszcza się możliwość nasadzeń uzupełniających poprzez wprowadzenie nasadzeń gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk przyrodniczych,
  - c) zakazuje się wycinki drzew posiadających obwód pnia powyżej 2m, na wysokości 1,3 m nad poziomem terenu, o ile nie wynika to z potrzeby ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego. W celu kształtowania przestrzeni publicznych na terenach **1KDL**, **1KDD**, **1ZP** ustala się:
    - 1) nakaz realizacji miejsc sprzyjających gromadzeniu się i 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 służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, 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 opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Wyznacza się na rysunku planu obiekty w gminnej ewidencji zabytków, dla których:
  - 1) obowiązuje prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę funkcji użytkowej, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - 3) ustala się ochronę formy, bryły oraz detalu architektonicznego, poprzez wprowadzenie zakazu rozbudowy i przebudowy budynku, w sposób który prowadziłyby do utraty jego wartości zabytkowych,
  - 4) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dla całego budynku bez względu na podziały własnościowe.

#### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**

1. W granicach obszaru osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi obowiązuje prowadzenie robót budowlanych i ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz prawo geologiczne i górnicze.

2. Cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Jachranka", w obrębie którego nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

#### **Rozdział 6.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji**

1. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej publicznej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **1KDD**.

2. Jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym publicznym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **1KDL**.

1. Dla nowotworzonych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się szerokość nie mniejszą niż 8 m.

2. Dla dróg o których mowa w ust. 1, wydzielanych do 3 lub więcej działek budowlanych, ustala się obowiązek zakończenia placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m, o ile nie są połączone z inną drogą,

3. Dla dróg o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek stosowania w miejscach połączenia z inną drogą ściąg narożnych o minimalnych wymiarach 5 m na 5 m.

4. Dopuszcza się realizację dróg o których mowa w ust. 1 bez wyodrębniania jezdni i chodników. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) należy zapewnić miejsca do parkowania w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, w ilości:
  - a) min. 1,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych,
  - b) min. 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych,
  - c) max. 2 miejsca do parkowania na 1 działkę budowlaną dla budynku jednorodzinnego,
  - d) min. 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu,

- e) min. 1 miejsca do parkowania na 1 pokój noclegowy dla hoteli,
  - f) min. 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportowych i rekreacyjnych,
  - g) min. 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych w przypadku usług edukacji,
  - h) min. 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług,
- 2) na parkingach i innych miejscach przeznaczonych do postoju pojazdów, liczących powyżej 5 miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- 3) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania stanowisk postojowych dla zabudowy istniejącej.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) realizację sieci wodociągowej o średnicy przewodów sieci co najmniej DN 80, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej,
  - b) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych, z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych,
  - c) obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków w Dębem poprzez sieć kanalizacji o średnicy przewodów sieci co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) wszystkie budynki mieszkalne i usługowe muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników,
  - d) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez wykonanie indywidualnych rozwiązań technicznych, w tym budowę 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,
  - b) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorczych urządzeń retencyjno-infiltrujących odprowadzających wody opadowe i roztopowe, obsługujących kilka sąsiadujących działek,
  - c) z terenów dróg publicznych i parkingów nakazuje się odprowadzanie wód do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustala się średnicę przewodów sieci co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych,
  - e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z wszystkich terenów do kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł,
  - b) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła, w tym w szczególności wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska o maksymalnej mocy określonej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - c) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych, które będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) rozbudowa sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
  - b) ustala się realizację sieci gazowej o parametrach od  $\varnothing$  32mm do  $\varnothing$  200mm,
  - c) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągów;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) obiekty budowlane muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
  - b) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
  - c) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
  - d) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii sN i nn na wspólnych słupach,
  - f) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego,
  - g) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych źródeł energii, w tym w szczególności wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska o maksymalnej mocy określonej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. h, i
  - h) na terenie **MNW**, zakazuje się lokalizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,
  - i) na terenach **UE** dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną, o mocy do 200kW,
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
  - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się realizację zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

## Rozdział 8.

**Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości**  
Stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów **MW-U, MNW** – 20%,
- 2) dla terenów pozostałych – 0,1%.

### DZIAŁ II.

**Przepisy szczegółowe**Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
  - b) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - c) nakazuje się stosowanie pokryć dachów spadzistych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
  - d) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
    - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
    - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
  - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
  - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
  - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
    - a) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych: 11 m,
      - dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
      - dla budynków mieszkalnych: 3, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
      - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
    - k) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1,
    - l) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadziste o pochyleniu od 25° do 45°,
    - m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną wielkość działki: 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
  - c) minimalną szerokość frontu działki: 18 m
  - d) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U, 2MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) teren usług,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) zakazuje się usług hotelarskich w budynkach mieszkaniowych,
  - c) zakaz lokalizowania obiektów hurtowych, składowych i magazynowych oraz usług lakierniczych i blacharskich,
  - d) zakaz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
  - e) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - f) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, dla której:
    - ustala się realizację miejsc do parkowania, oraz:
    - ustala się realizację jako funkcji ochronnej-schronowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej,
  - g) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy w tym przebudowy i remont,
  - h) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
  - i) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
    - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
    - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
  - j) na terenie **1MW-U** w obrębie lokalizacji pomników przyrody obowiązują zapisy §8 ust. 3,
  - k) na terenie **1MW-U** w obrębie obszaru osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy §12 ust. 1,
  - l) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy -2,0
  - m) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
  - n) maksymalna intensywność zabudowy - 2,6
  - o) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%
  - p) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%
  - q) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m
  - r) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 4
  - s) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1, z zastrzeżeniem lit. f)
  - t) dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu od 25° do 45°,
  - u) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
    - minimalną wielkość działki dla terenu 8MW-U– 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalną wielkość działki dla terenu 9MW-U– 3000 m<sup>2</sup>,

- minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
  - minimalną szerokość frontu działki dla terenu 8MW-U– 25 m,
  - minimalną szerokość frontu działki dla terenu 9MW-U– 18 m,
- b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydziełów pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej. Dla terenów usług edukacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1UE do 2UE** ustala się:
- 1) przeznaczenie - teren usług edukacji,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
    - b) na terenie **2UE** – teren usług zdrowia,
  - 3) dopuszczenie sytuowania systemów odnawialnych źródeł energii o mocy do 200kW,
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
    - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,
    - c) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
    - d) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
      - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
      - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
    - e) na terenie **1UE** w obrębie obszaru osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy §12 ust. 1,
    - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na terenie 1UE – 1,2,
    - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na terenie 2UE – 0,8,
    - h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
    - i) maksymalna intensywność zabudowy na terenie 1UE – 1,6,
    - j) maksymalna intensywność zabudowy na terenie 2UE – 1,2
    - k) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
    - l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
    - m) maksymalna wysokość zabudowy:
      - na terenach **1UE**, – 14 m,
      - na terenie **2UE** – 11 m,
    - n) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
      - na terenie **1UE** - 3,
      - na terenie **2UE** – 2,
    - o) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1,
    - p) dachy płaskie, spadziste oraz krzywiznowe o pochyleniu od 25° do 45°,
    - q) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 4000 m<sup>2</sup>,
  - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
      - minimalną wielkość działki – 4000 m<sup>2</sup>,

- minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,

- minimalną szerokość frontu działki - 30 m,

b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydziełów pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej. Dla terenów komunikacji drogowej publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL, 1KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) dla terenu **1KDL** – teren drogi lokalnej,

b) dla terenów **1KDD** – teren drogi dojazdowej,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, transportu publicznego, oraz ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania urządzonych w poziomie terenu,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **II** ustala się:

1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy w tym przebudowy i remont,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

f) maksymalna wysokość zabudowy na terenach – 10 m,

g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,

h) dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu od 25° do 45°,

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- minimalną wielkość działki – 300 m<sup>2</sup>,

- minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,

- minimalną szerokość frontu działki - 6 m,

b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydziełów pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

1) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych,

2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym prawo wodne,

3) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń wodnych. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej,

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji budynków,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,

- c) dopuszcza się urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, ścieżki piesze i rowerowe,
  - d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenie **1ZP** w obrębie obszaru osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy §12 ust. 1,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
    - minimalną wielkość działki – 3000 m<sup>2</sup>,
    - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
    - minimalną szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

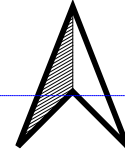
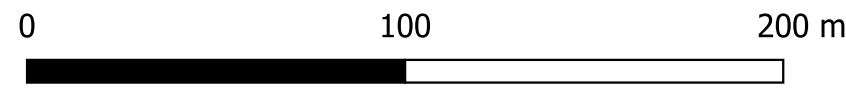
### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy końcowe Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock. Na obszarze planu tracą moc ustalenia:**

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin uchwalonego 3 czerwca 2013 roku uchwałą Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku, Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.  
Przewodniczący Rady.....

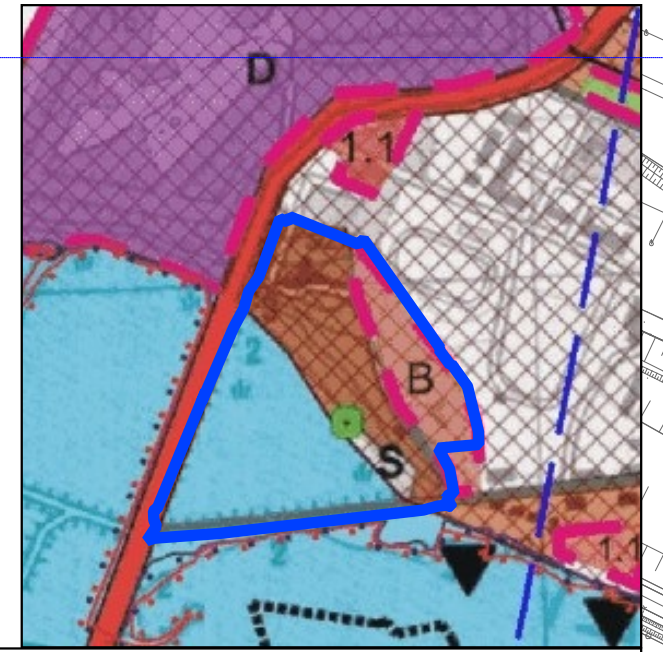
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA ..... R.

SKALA 1:2000



układ współrzędnych: Układ 2000 Strefa 7  
źródło pochodzenia mapy: Starostwo Powiatowe

GRANICA PLANU



**LEGENDA**  
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

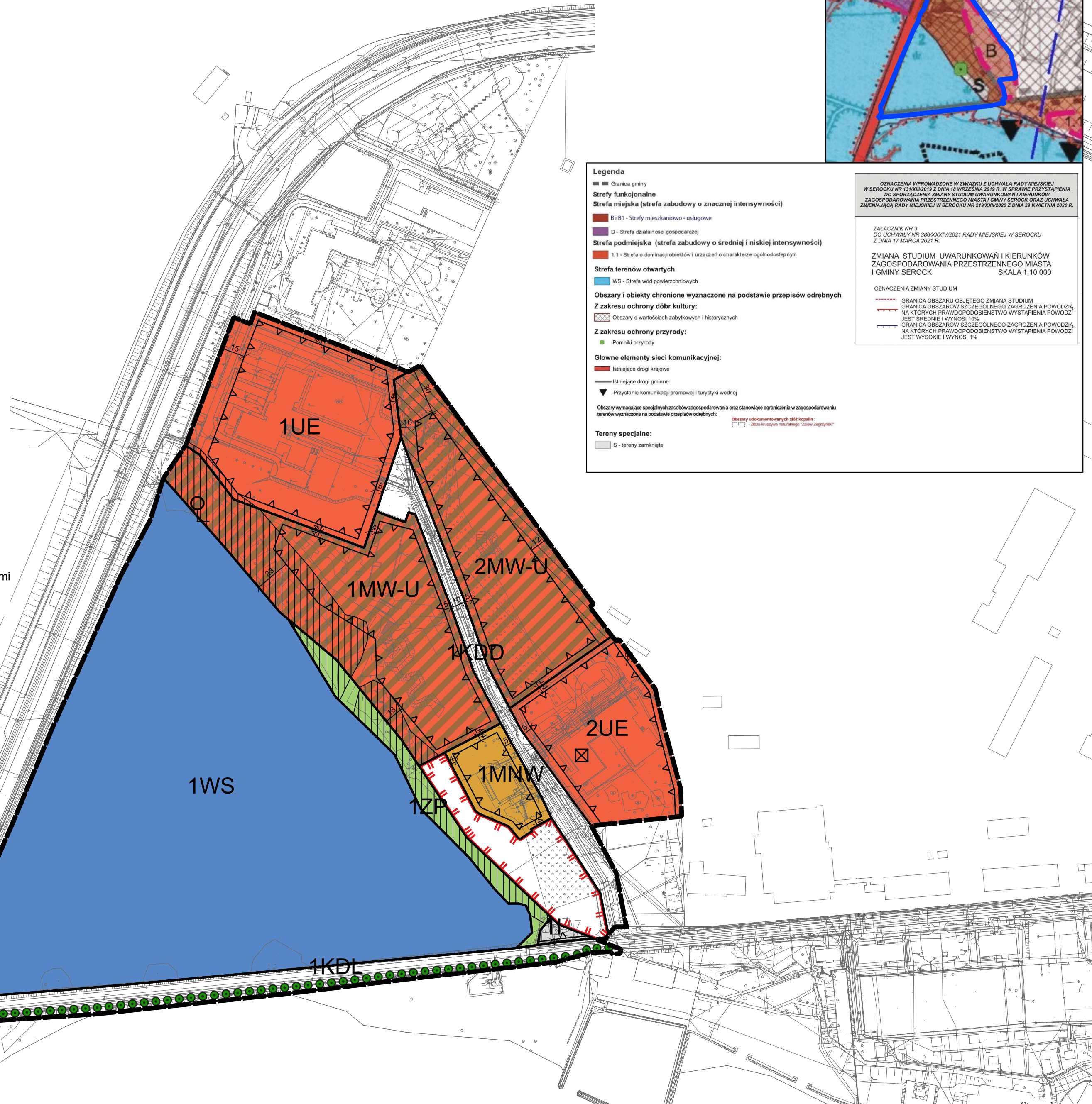
- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- odległości elementów zagospodarowania podane w metrach
- obiekt w gminnej ewidencji zabytków
- aleje, szpalery i tereny zieleni szczególnie wartościowe
- szpaler drzew

**PRZEZNACZENIE TERENU**

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- tereny usług edukacji
- teren drogi lokalnej
- teren drogi dojazdowej
- teren infrastruktury technicznej
- teren wód powierzchniowych śródlądowych
- teren zieleni urządzonej

**OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM**

- granica terenów zamkniętych - wyłączonych z opracowania
- obszar osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi
- pomnik przyrody



**Legenda**

- Granica gminy
- Strefy funkcjonalne**
- Strefa miejska (strefa zabudowy o znacznej intensywności)**
- B i B1 - Strefy mieszkaniowo - usługowe
- D - Strefa działalności gospodarczej
- Strefa podmiejska (strefa zabudowy o średniej i niskiej intensywności)**
- 1.1 - Strefa o dominacji obiektów i urządzeń o charakterze ogólnodostępnym
- Strefa terenów otwartych**
- WS - Strefa wód powierzchniowych
- Obszary i obiekty chronione wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**
- Z zakresu ochrony dóbr kultury:**
- Obszary o wartościach zabytkowych i historycznych
- Z zakresu ochrony przyrody:**
- Pomniki przyrody
- Główne elementy sieci komunikacyjnej:**
- Istniejące drogi krajowe
- Istniejące drogi gminne
- Przystanki komunikacji promowej i turystyki wodnej
- Obszary wymagające specjalnych zasobów zagospodarowania oraz stanowiące ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:**
- Obszary udejmowanych złóż kopalin
- Zbiórki krajobrazowe "Zabaw Zagrybnik"
- Tereny specjalne:**
- S - tereny zamknięte

**OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- GRANICA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 10%
- GRANICA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 1%

**ZŁĄCZNIK NR 3**  
DO UCHWAŁY NR 386/XXXVI/2021 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA 17 MARCA 2021 R.

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SEROCK**  
SKALA 1:10 000

**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 2026 r. poz. 538) 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 3 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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### Uzasadnienie

do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Serocku

z dnia ..... r.

Na podstawie Uchwały Nr 773/LXXII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F, zmienionej uchwałą nr 196/XXII/2025 z dnia 6 sierpnia 2025 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 773/LXXII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F, zwanego dalej „planem”.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

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

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

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

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne. Zgodnie z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) udział interesariuszy zapewniono poprzez następujące formy konsultacji społecznych:

1) zbieranie uwag w terminie od dnia 30 stycznia 2026 r. do 28 lutego 2026 r.;

2) spotkania otwarte, które zostały zorganizowane w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku w dniach 16 lutego 2026 r. o godzinie 18.00, oraz 18 lutego 2026 r. o godzinie 17.00 tj. poza godzinami pracy Urzędu Miasta i Gminy w Serocku;

3) prowadzenie punktu konsultacyjnego w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku w dniach 12 i 19 lutego 2026 r., w godzinach 16:00 - 17:00 po godzinach pracy Urzędu Miasta i Gminy w Serocku;

Zgodnie z art. 8i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) o treści: „Konsultacje społeczne prowadzi się z wykorzystaniem co najmniej formy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, jednej z form, o których mowa w ust. 1 pkt 2, oraz jednej z form, o których mowa w ust. 1 pkt 3–5.”. W związku z powyższym konsultacje społeczne zostały przeprowadzone zgodnie z powyższymi wytycznymi, poprzez przeprowadzenie zbierania uwag do projektu (ust. 1 pkt 1), spotkania otwartego po godzinach pracy (ust. 1 pkt 2), dyżuru projektanta po godzinach pracy (ust. 1 pkt 5), a także dodatkowo prowadzenie punktu konsultacyjnego w godzinach pracy urzędu jako inna forma konsultacji społecznych (art. 8i ust. 3).

W wyznaczonym terminie wpłynęły 46 pism z uwagami dotyczącymi terenów zlokalizowanych w ramach Etapu 1 projektu planu, w którego granicach znajdował się obszar oznaczony aktualnie, jako Etap 4. Nie wpłynęły natomiast żadne uwagi dotyczące terenów zlokalizowanych w granicach etapu 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 ze 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 §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

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

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

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

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

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze rozbudowującej się miejscowości Zegrze, która posiada dobry dostęp do drogi krajowej nr 61 i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą Nr 86/X/2019, z dnia 24 czerwca 2019 roku Rady Miejskiej w Serocku w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

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