

UCHWAŁA NR 86/X/2019  
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU  
z dnia 24 czerwca 2019 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

**§1.**

1 Przyjmuje się przedstawione przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Serock.

2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Serock oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock - stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rysunek analizy wykorzystania terenów przeznaczonych pod inwestycje w studium stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rysunek analizy ruchu budowlanego stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§2.**

Uwzględniając wyniki analizy, o której mowa w §1:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock przyjęte uchwałą nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r., następnie aktualizowane uchwałami: nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 r., nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 r. oraz nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 r., uznaje się za częściowo nieaktualne i wymagające dalszych aktualizacji;
- 2) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta i gminy Serock uznaje się za aktualne.

**§3.**

1 Stwierdza się potrzebę dalszej aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock.

2. Ustalenia zawarte w ust. 1 nie przesądzają o konieczności przystąpienia w trybie pilnym do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, a jedynie sygnalizują fakt wystąpienia potrzeby aktualizacji dokumentu.

**§4.**

Dopuszcza się możliwość opracowania nowych oraz zmiany obowiązujących na terenie miasta i gminy Serock miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

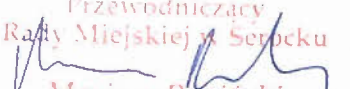
**§5.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

**§6.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

  
RADCA PRZEMYSŁOWY  
Sędzia w Rejonie Państwa

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Serocku  
  
Mariusz Rosiński

Uzasadnienie  
do uchwały nr 86/X/2019 Rady Miejskiej w Serocku  
z dnia 24 czerwca 2019 r.

Celem niniejszej uchwały jest ocena aktualności studium i planów miejscowych, obowiązujących na terenie miasta gminy Serock.

Obowiązek dokonania takiej oceny wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ww. ustawy, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także wniosków złożonych w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Zgodnie z art. 32. ust. 2 ww. ustawy, burmistrz przekazuje radzie miejskiej wyniki analiz co najmniej raz w czasie kadencji rady, po uprzednim uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej.

Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, podejmowane są działania na rzecz zmiany tych aktów planistycznych.

Opracowanie pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Serock oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały, zawiera wyniki analiz i ocen dokonanych przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock.

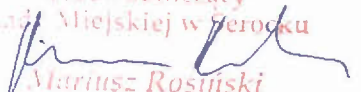
Opracowanie zostało pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Archiitektoniczną w dniu 27.05.2019 r.

W ramach opracowania, analizie poddano obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock przyjęte uchwałą nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r., następnie aktualizowane uchwałami: nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 r., nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 r. oraz nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 r. Analiza obowiązującego Studium wykazała, że dokument ten jest częściowo nieaktualny i we wskazanych obszarach wymaga korekty.

Wyniki analizy w zakresie planów miejscowych wykazały, że niemal 90% obszaru miasta i gminy jest pokryte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z czego 21 z 22 stanowią plany sporządzone na podstawie aktualnej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej analizy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta i gminy Serock uznano za aktualne.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wskazała intensywne tempo urbanizacji terenu gminy, wysokie nasycenie monofunkcyjnymi terenami pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, niewystarczającą ilością terenów usług publicznych oraz zbyt małe zróżnicowanie terenów funkcjonalnych wyznaczonych w planach, w stosunku do zakładanego poziomu urbanizacji.

Ustalenia zawarte w analizie nie przesądzają o konieczności przystąpienia w trybie pilnym do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock czy jego aktualizacji, jedynie sygnalizują fakt wystąpienia potrzeby dalszej aktualizacji dokumentu. Kształtowanie polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy, ale ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wprowadza sankcji obligujących gminę do realizacji tych zadań w określonym terminie.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Serocku  
  
Mariusz Rostki



**Załącznik nr 1 do:**

**Uchwały Nr 86/X/2019**

**Rady Miejskiej w Serocku**

**z dnia 24 czerwca 2019**

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
MIASTA I GMINY SEROCK ORAZ  
OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY SEROCK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY  
SEROCK**



**Opracowanie:**



**PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERESA BRZozowska**  
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70

**mgr inż. arch. Teresa Brzozowska**

uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1280/92

**mgr inż. Anna Rek**

uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4  
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Łódź, maj 2019 r.**

## Spis treści

1. Charakterystyka Miasta i Gminy Serock.....	3
2. Podstawa prawna i cel opracowania.....	4
3. Sytuacja planistyczna w mieście i gminie Serock .....	5
4. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock .....	5
4.1 Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	5
4.2 analiza aktualności studium w zakresie uwarunkowań legislacyjnych .....	6
4.3 Analiza stopnia realizacji ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	8
4.4 Wnioski.....	11
5. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock .....	12
5.1 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	12
5.2 Analiza ustaleń oraz stopnia konsumpcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	15
5.3 Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami:.....	19
5.4 Wnioski.....	19
6. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania .....	20
7. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	21
8. Analiza Ruchu budowlanego w gminie Serock .....	21
8.1 Rozmieszczenie przestrzenne wydanych pozwoleń na budowę w gminie i mieście Serock.....	23
9. Analiza wniosków złożonych do zmiany miejscowych planów i studium gminy Serock .....	25
10. Harmonogram prac planistycznych.....	36
10.1 Miejscowe Plany zagospodarowania przestrzennego .....	36
10.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	38
11. Podsumowanie .....	38
12. Najważniejsze wnioski i rekomendacje .....	39

### Spis załączników:

Załącznik nr 1 - Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Serock oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock

Załącznik Nr 2 – Analiza wykorzystania terenów przeznaczonych pod inwestycje w studium

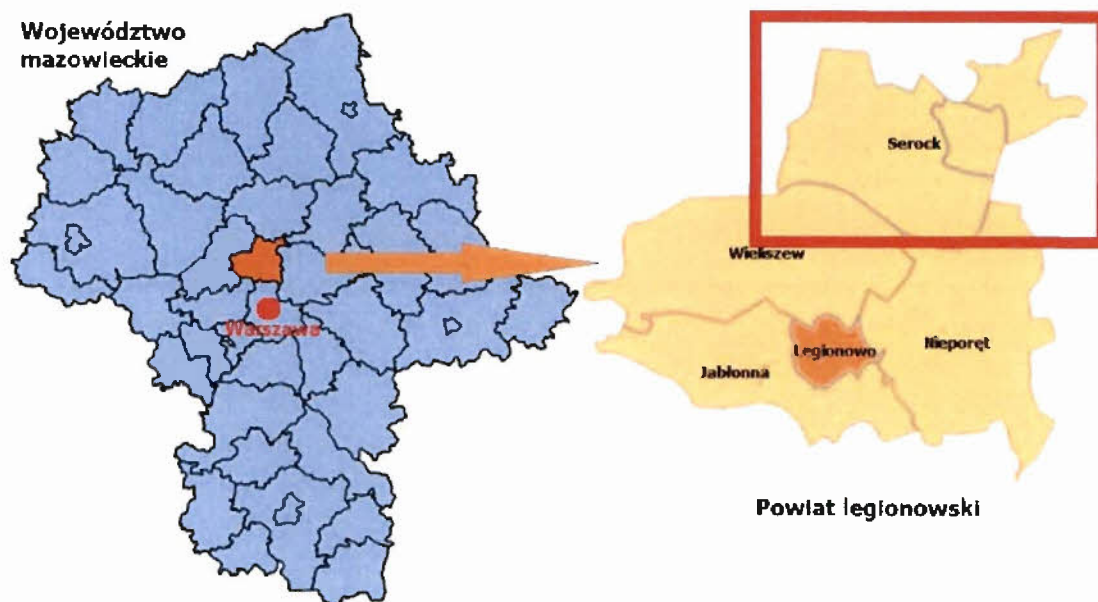
Załącznik Nr 3 – Analiza ruchu budowlanego

## 1. Charakterystyka Miasta i Gminy Serock

Gmina miejsko-wiejska Serock położona jest w województwie mazowieckim, w powiecie legionowskim, w odległości ok. 40 km od Warszawy. Gmina posiada dogodne położenie komunikacyjne, na jej obszarze krzyżują się dwie drogi o znaczeniu krajowym i regionalnym, droga krajowa nr 61 (relacji Warszawa-Augustów) i droga krajowa nr 62 (relacji Strzelno - Siemiatycze). Gmina posiada bardzo atrakcyjne położenie geograficzne i krajobrazowe w zakolu rzeki Narew, nad Jeziorem Zegrzyńskim, przez jej teren przepływa również rzeka Bug. Na obszarze gminy występują unikalne wartości przyrodnicze, które zostały objęte licznymi formami ochrony przyrody, około 2/3 powierzchni Gminy Serock położone jest w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ok. 200 ha zostało włączonych w sieć obszarów Natura 2000 (Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków, a także Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk) oraz utworzono trzy rezerwy przyrody: „Zegrze” „Wąwóz Szaniawskiego” oraz „Jadwisin”.

Powyższe uwarunkowania zadecydowały o wypoczynkowo-rekreacyjnym charakterze gminy. Atrakcyjne położenie komunikacyjne i krajobrazowe oraz prowadzona lokalna polityka przestrzenna, czyni gminę również bardzo atrakcyjnym miejscem do zamieszkania. Obecnie na terenie gminy obserwowany jest intensywny proces urbanizacji, który jest widoczny we wzmożonym ruchu budowlanym oraz przyrastającej liczbie mieszkańców. W 2018 r. gminę Serock zamieszkiwało 14 581 os., na przestrzeni ostatnich lat obserwowany jest systematyczny wzrost liczby ludności, który jest spowodowany głównie dodatnim saldem migracji.

Mapa nr 1. Lokalizacja Gminy Serock



Źródło: opracowanie własne



## 2. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawę prawną do przeprowadzenia przedmiotowej "analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Serock oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock" zwanej dalej *oceną aktualności SUIKZP i MPZP*, stanowi art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945) zwanej dalej *upzp*.

Art. 32 ust. 1 upzp stanowi:

*" w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego".*

Taka ocena, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powinna być wykonywana co najmniej raz w czasie kadencji, a jej wyniki przekazane Radzie Gminy, która to zobowiązana jest do podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania tych dokumentów za nieaktualne, podjęcia działań zmierzających do zaktualizowania tych dokumentów.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy przy podejmowaniu uchwały o aktualności studium i miejscowych planów rada gminy bierze przede wszystkim pod uwagę zgodność tych opracowań z obowiązującymi wymogami określonymi w art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 15 oraz 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które to określają zakres tematyczny odpowiednio studium i planów miejscowych.

Interpretacja przepisów prawa oznacza:

- ocena aktualności SUIKZP i MPZP nie dotyczy zgodności z przepisami odrębnymi, gdyż problematykę wpływu zmian legislacyjnych na akty planistyczne reguluje oddzielny przepis tj. art. 33 upzp.
- ocena aktualności nie jest determinowana planowaniem na terenie gminy inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym lub wojewódzkim. W tym aspekcie rada gminy zachowuje pełną samodzielność. Programy zadań rządowych oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa jak i inne programy, nieuwzględnione w aktach planistycznych gminy, mogą być wprowadzone w życie w drodze zarządzeń zastępczych - zgodnie z art. 12 ust. 3 upzp - jednak na koszt gminy.
- **stwierdzenie nieaktualności aktu planistycznego nie przesądzi także o jego nieważności.** Zgodnie z art. 28 ust. 1 upzp, o nieważności aktu planistycznego stanowi istotne naruszenie zasad jego sporządzania nie zaś utrata aktualności
- **stwierdzenie nieaktualności aktu planistycznego nie wymusi także od Rady Miejskiej obowiązków aktualizacji Studium i planów miejscowych.** Kształtowanie polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy, ale upzp nie wprowadza sankcji obligujących gminę do realizacji tych zadań w określonym terminie.

### **3. Sytuacja planistyczna w mieście i gminie Serock**

Na obszarze gminy miejsko-wiejskiej Serock obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r., zostało ono trzykrotnie poddane nowelizacjom: w 2012 r. (uchwała nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012), w 2016 r. (uchwała nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012 r.) oraz w 2018 r. (467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 r.).

Po uchwaleniu studium, w 2010 r. Rada Miejska w Serocku podjęła 17 uchwał w sprawie zmiany dotychczas obowiązujących planów. Obecnie gmina miejsko-wiejska Serock jest niemal w 90% pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenie miasta i gminy Serock obowiązują 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Większość decyzji administracyjnych dotyczących realizacji inwestycji budowlanych wydawana jest w oparciu o obowiązujące na obszarze gminy miejscowe plany.

Pod względem merytorycznym dokonana zostanie:

- 1) dla oceny Studium - analiza, która oceni:
  - a) czy zmieniły się obecne uwarunkowania faktyczne na bazie, których sformułowano w studium gminy kierunki rozwoju przestrzennego gminy,
  - b) zgodnie z treścią art. 32 ust. 3 - analiza oceni uwarunkowania formalne w zakresie wypełnienia wymogów wynikających z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy,
  - c) stopień realizacji ustaleń studium,
- 2) dla oceny planów miejscowych - analiza, która oceni:
  - a) czy zmieniły się obecne uwarunkowania faktyczne, na bazie których sformułowano ustalenia danego planu,
  - b) zgodnie z treścią art. 32 ust. 3 - Analiza oceni uwarunkowania formalne w zakresie wypełnienia wymogów wynikających z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy.

### **4. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock**

#### **4.1 Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Studium dla obszaru całego miasta i gminy zostało opracowane i uchwalone w 2009 r. (uchwała nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r.) następnie:

- w 2012 r. dokonano jego fragmentarycznej zmiany dla części obrębu Szadki (uchwała nr 181/XIX/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29.02.2012 r.)
- w 2016 r. dokonano jego fragmentarycznej zmiany dla części obrębu Jachranka (uchwałą nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r.)
- w 2018 r. dokonano jego fragmentarycznej zmiany dla części obrębu Jadwisin (467/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r.)

Studium zawsze uchwalane jest dla obszaru całej gminy, jako tekst jednolity, w trakcie sporządzanych fragmentarycznych zmianach, dokument był aktualizowany o najnowsze wymogi

legislacyjne, jednak nie aktualizowano uwarunkowań wynikających ze stanu faktycznego i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (poza terenami objętymi granicami zmiany studium).

#### **4.2 Analiza aktualności studium w zakresie uwarunkowań legislacyjnych**

Zgodnie z 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu - *uwzględnione, jednak z uwagi na upływ 10 lat od sporządzania studium, oraz dynamiczny proces urbanizacji, uwarunkowania uwzględnione w studium stały się częściowo nieaktualne; studium nie pokrywa się z granicami administracyjnymi gminy Serock, największe rozbieżności występują przy południowej i wschodniej granicy, które przebiegają po rzece Narew, rozbieżności występują również przy granicy z gminą Somianka w miejscowości Kania Polska.*
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony - *uwzględnione;*
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego - *uwzględnione;*
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej - *uwzględnione;*
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych - *nie uwzględnione z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego;*
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia - *uwzględnione;*
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia - *uwzględnione;*
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
  - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
  - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;  
*- uwzględnione, jednak należy zauważyć, że, w studium brakuje wyznaczenia granic obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno- przestrzennej, w obrębie, których można przeznaczać tereny pod zabudowę;*
- 8) stanu prawnego gruntów - *uwzględnione;*
- 9) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych - *uwzględnione;*
- 10) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla - *uwzględnione, jednak dane są częściowo nieaktualne - dane dotyczące ujęć wód podziemnych pochodzą z 1996 r. i wymagają aktualizacji, konieczna jest również aktualizacja udokumentowanych złóż i ich zasięgów wskazanych na załączniku graficznym;*



- 11) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych - *uwzględnione, jednak dane częściowo nieaktualne, wszystkie obszary górnicze występujące na terenie gminy posiadają zniesiony status;*
- 12) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami - *uwzględnione, jednak z uwagi na upływ 10 lat od sporządzania studium, dane stały się częściowo nieaktualne, w studium brak obwodnicy Serocka, która została już zrealizowana;*
- 13) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych; - *uwzględnione w studium wskazano, zachowanie ponadlokalnego charakteru drogi krajowej nr 62 i 61, wraz z rezerwą na obwodnice miasta - zadanie uwzględnione;*
- 14) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej - *częściowo uwzględnione, obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały wskazane tylko na obszarze objętym zmianą studium 2012 (część obrębu Jachranka), konieczne uzupełnienie studium w tym zakresie dla całego obszaru gminy.*

**Zgodnie z 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium określa się w szczególności:**

- 1) uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę - *uwzględnione:*
  - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczenie terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; - *uwzględnione, za wyjątkiem audytu krajobrazowego, który jeszcze nie został sporządzony dla województwa mazowieckiego;*
  - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone z zabudowy - *uwzględnione; brak ustaleń dla "uwolnionych" terenów zamkniętych w Zegrzu.*
- 2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk - *uwzględnione;*
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - *uwzględnione;*
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - *uwzględnione, wymaga aktualizacji - w studium min. brak obwodnicy Serocka (DK 61) wraz ze skrzyżowaniem z DK 62;*
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - *uwzględnione;*
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów - *częściowo nieaktualne, studium zostało sporządzone, gdy obowiązywał Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty uchwałą z dnia 7 czerwca 2004 r. obecnie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.*
- 8) obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej - *uwzględnione;*

9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - *uwzględniono*;

10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej - *uwzględnione*;

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych - *częściowo uwzględnione* - *obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały tylko wskazane na obszarze objętym zmianą studium 2012 (część obrębu Jachranka) na pozostałym obszarze gminy nie wprowadzono obszarów zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie raz na 10 lat, raz na 100 lat i raz na 500 lat, studium wymaga uzupełnienia w tym zakresie.*

12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny - *uwzględnione*;

13) obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej - *nie dotyczy*;

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remedjacji - *częściowo uwzględnione, brak wskazania obszarów wymagających remedjacji*;

14a) obszary zdegradowane - *brak wskazania*;

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych *uwzględnione*;

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w tym w zależności od uwarunkowań i potrzeb występujących w całej gminie - *uwzględnione*.

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie - *w studium nie wskazano obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w przypadku planowania rozmieszczenia takich urządzeń na terenie gminy konieczne jest wniesienie w studium ich lokalizacji, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.*

#### **4.3 Analiza stopnia realizacji ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

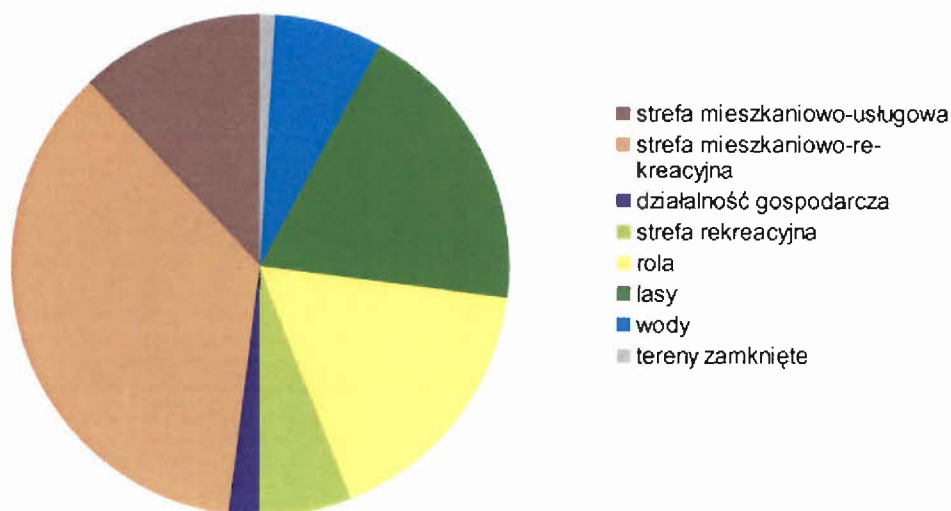
Po uchwaleniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w 2009 r., Gmina Serock sukcesywnie uchwała miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które są realizacją postanowień obowiązującego studium. Studium przewiduje następujące strefy funkcjonalne na obszarze gminy Serock:

Tabela 1. Ustalenia Studium Gminy Serock

	Nazwa strefy	ustalenia studium	
		Pow. [ha]	% udział strefy w pow. gminy
strefa miejska	A – centrum administracyjno -handlowo - usługowe	33	0,30%
	B i B1 strefy mieszkaniowo-usługowe	1226	11,25%
	C – strefa rekreacyjno -wypoczynkowa	100	0,92%
	D-strefa działalności gospodarczej	209	1,92%
strefa podmiejska	1.1 strefa o dominacji obiektów ogólnodostępnym	179	1,64%
	1.2 strefa otwartych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych	6	0,06%
	1.3 strefa obiektów turystycznych i rekreacyjno-sportowych	12	0,11%
	1 strefa rolnicza z dop. zabudowy zagrodowej lub enia	1836	16,85%
	2.2 strefa mieszkaniowo - rekreacyjna	3947	36,22%
strefa terenów otwartych	3 STREFA REKREACYJNA	477	4,38%
	L – Strefa lasów	2019	18,53%
	WS – strefa wód powierzchniowych	732	6,73%
	S – TERENY ZAMKNIĘTE	131	1,20%
	Infrastruktura techniczna i cmentarze	9	0,08%
	<b>SUMA</b>	<b>10896</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Opracowanie własne

Struktura przeznaczenia terenów w Studium Gminy Serock



Źródło: Opracowanie własne

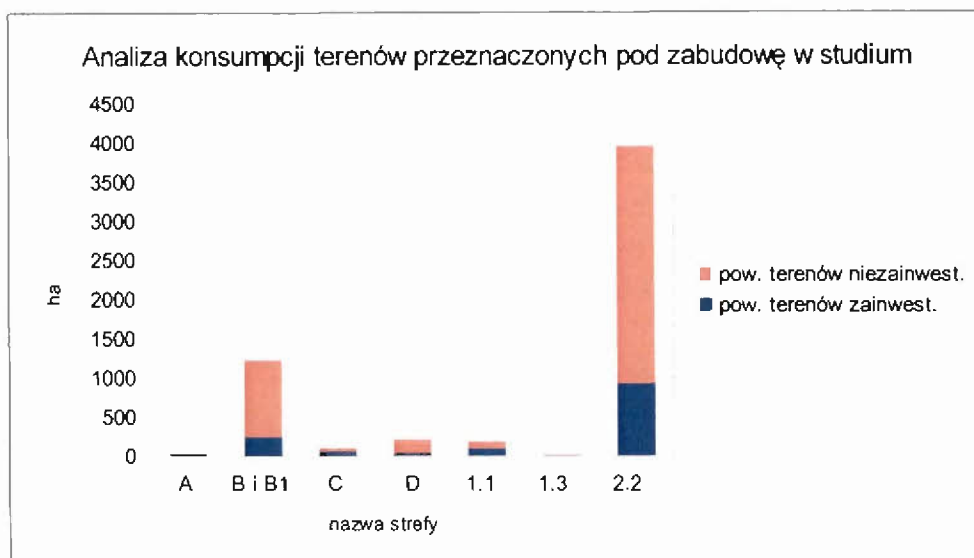
Studium przewiduje ponad 50% powierzchni gminy pod zabudowę, tereny rolnicze stanowią zaledwie ok. 17%, tereny leśne ok. 19%, wody powierzchniowe ok. 7%. Wśród terenów przeznaczonych pod zabudowę dominują tereny mieszkaniowe, które w studium występują na obszarze miasta Serock w postaci strefy B - mieszkaniowo-usługowej, a na obszarze wiejskim gminy w postaci strefy 2.2 - mieszkaniowo-rekreacyjnej. W praktyce na obszarze miasta w strefie B powstaje niemal wyłącznie zabudowa mieszkaniowa, na obszarze wiejskim gminy jest obserwowane podobne zjawisko, zabudowa rekreacyjna jest stopniowo wypierana przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną całoroczną. Zjawisko to prowadzi do monofunkcyjnego rozwoju gminy, istniejące tereny usług publicznych nie są w stanie zaspokoić zakładanego stopnia urbanizacji gminy. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Serock przyjęte w studium przyczyniają się do utraty wiejskiego charakteru gminy.

Przeprowadzona analiza potrzeb i możliwości rozwoju w studium przyjętym uchwałą 246/XIX/2016 Rady miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r., wykazała, że w obowiązujących dokumentach planistycznych jest nadmiar terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Wyznaczone w studium tereny pod zabudowę mieszkaniową są w stanie zaspokoić prognozowane potrzeby rozwojowe gminy Serock, w przeciągu najbliższych 30 lat z dużą nadwyżką. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nowe tereny mieszkaniowe mogą być wyznaczane tylko w granicach obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Nie ma natomiast przeciwwskazań, żeby na obszarze gminy wyznaczać nowe tereny usługowe (w tym usług turystyki), produkcyjne oraz sportowo rekreacyjne.

Tabela 2. Analiza konsumpcji ustaleń studium Gminy Serock

	Nazwa strefy	Pow. terenów przeznaczonych pod zabudowę [ha]	Zainwestowanie*	
			pow. terenów zainwest. [ha]	% konsumpcji strefy
strefa miejska	A – centrum administracyjno-handlowo-usługowe	33	21	63,6%
	B i B1 strefy mieszkaniowo-usługowe	1226	238	19,4%
	C – strefa rekreacyjno -wypoczynkowa	100	48	48,0%
	D – strefa działalności gospodarczej	209	29	13,9%
strefa podmiejska	1.1 strefa o dominacji obiektów ogólnodostępnym	179	86	48,0%
	1.3 strefa obiektów turystycznych i rekreacyjno-sportowych	12	4	33,3%
	2.2 strefa mieszkaniowo rekreacyjna	3947	914	23,1%
<b>SUMA</b>		<b>5706</b>	<b>1340</b>	<b>23,47%</b>

\*w bilansie jako tereny zainwestowane uwzględniono działki, dla których wydano pozwolenia na budowę w latach 2016-2018, a które nie są jeszcze zainwestowane.



Źródło: opracowanie własne

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza ok. 5700 ha terenów pod zabudowę, z czego zainwestowanych jest ok. 1340 ha (ok. 23,5%).

Należy założyć, że układ komunikacyjny służący obsłudze terenów budowlanych docelowo będzie zajmował ok. 10% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, zatem 66% terenów budowlanych wyznaczonych w studium (t.j. ok. 3770 ha) stanowi rezerwę terenową.

Największym stopniem konsumpcji charakteryzuje się centrum miasta Serock oraz tereny położone w bliskim sąsiedztwie Jeziora Zegrzyńskiego.

#### 4.4 Wnioski:

Studium opracowuje się zgodnie z prawem obowiązującym na czas jego sporządzenia, zarówno pod względem formalno – prawnym jak i merytorycznym, rozumianym jako wypełnienie wymogów art. 10 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z każdorazową nowelizacją przepisów, studia obowiązujące w dniu wejścia w życie danej nowelizacji, zachowują swoją moc. Na tej podstawie należy uznać, że nie ma konieczności zmiany obowiązującego studium ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyjątek stanowi wprowadzenie ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2015 r., poz. 196 z późniejszymi zmianami) obowiązku wprowadzenia do studium udokumentowanych złóż surowców naturalnych w ciągu dwóch lat od ich udokumentowania. Obecnie na terenie Gminy Serock jest udokumentowanych 6 złóż, które zostały uwzględnione w studium opracowanym w 2009 r. lub wprowadzone do studium podczas jego fragmentarycznych zmian w 2012, 2016 i 2018 r. należy zauważyć, że granice części złóż przedstawionych na załączniku graficznym do studium są nie zgodne z dokumentacją geologiczną, a złożo Dębinki zostało skreślone z bilansów.

Innym wyjątkiem jest obowiązek wprowadzony ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, polegający na konieczności uwzględniania w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gmin rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych. Audyty takie są uchwalane przez sejmiki wojewódzkie. Po uchwaleniu audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego (który



obecnie jest w fazie projektowej) zajdzie konieczność uwzględnienia jego rekomendacji i wniosków w obowiązującym Studium Gminy i Miasta Serock.

Nie mniej jednak należy zauważyć, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stało się częściowo nieaktualne. Uwarunkowania rozwoju Miasta i Gminy Serock zostały kompleksowo przeanalizowane w trakcie prac projektowych nad studium przyjętym uchwałą w 2009 r. Ze względu na upływ 10 lat oraz zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, należy uznać, że uwarunkowania rozwoju gminy się częściowo zdezaktualizowały. Ze względu na zmiany przepisów, studium pod względem legislacyjnym wymaga również aktualizacji w kilku aspektach, przede wszystkim konieczne jest wprowadzenie terenów szczególnego zagrożenia powodziowego na obszarze całej gminy, w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego.

Studium Gminy Serock nie jest zgodne z wymogami art. 9 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiącego, że studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Granice studium są rozbieżne z granicami ewidencyjnymi gminy Serock, największe rozbieżności występują na granicy przebiegającej przez rzekę Narew. Konieczne jest również opracowanie kierunków rozwoju przestrzennego dla "uwolnionych" terenów zamkniętych w Zegrzu.

Studium Gminy Serock charakteryzuje się bardzo małym stopniem konsumpcji terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z wynikami przeprowadzonej analizy w tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową są w stanie zaspokoić prognozowane potrzeby rozwojowe gminy Serock, w przeciągu najbliższych 30 lat z dużą nadwyżką. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nowe tereny mieszkaniowe mogą być wyznaczane tylko w granicach obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W studium powinno się wyznaczyć nowe tereny usług publicznych, które będą w stanie obsłużyć projektowane tereny przeznaczone do urbanizacji, nie ma również przeciwwskazań, żeby na obszarze gminy wyznaczać nowe tereny usługowe (w tym usług turystyki), produkcyjne oraz sportowo-rekreacyjne.

Mając na uwadze powyższe spostrzeżenia należy uznać, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock stało się częściowo nieaktualne. Wymaga zmiany w zakresie skorygowania granic obszaru opracowania, powinno być również w przeciągu najbliższych lat zaktualizowane w zakresie kompleksowej analizy uwarunkowań oraz zmian wynikających z obowiązujących przepisów prawnych. Rekomenduje się dalsze aktualizowanie studium.

## **5. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock**

### **5.1 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Obecnie na obszarze gminy obowiązuje 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (z czego 5 planów posiada fragmentaryczne zmiany) poniżej ich wykaz:



Tabela 3. Wykaz obowiązujących na terenie miasta i gminy Serock miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.P.	Uchwała Rady Miejskiej w Serocku w sprawie uchwalenia MPZP	Zakres MPZP	Publikacja MPZP w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
1.	360/XXXIX/2013 z dn. 29.07.2013 r.	mpzp miasta Serock - obręb 20	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 16 września 2013 r. poz. 9675.
2.	109/XI/2015 z dn. 31 sierpnia 2015 r.	mpzp miasta Serock - obszar A	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 10 września 2015 r. poz. 7519.
	466/XLIII/2018 z dn. 23 kwietnia 2018 r. (fragmentaryczna zmiana mpzp 109/XI/2015 z dn. 31 sierpnia 2015 r.)	zmiana mpzp miasta Serock - obszar A, (przyjętego uchwałą nr 109/XI/2015)	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 7 maja 2018 r. poz. 4926.
3.	235/XXII/2016 z dn. 31 sierpnia 2016 r.	mpzp miasta Serock - obszar A1	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 12 października 2016 r. poz. 8778.
4.	165/XVII/2016 z dn. 28 stycznia 2016 r.	mpzp miasta Serock - obszar B	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 21 marca 2016 r. poz. 2776.
	500/XLVI/2018 z dn. 25 czerwca 2018 r. (fragmentaryczna zmiana mpzp 165/XVII/2016 z dn. 28 stycznia 2016 r.)	zmiana mpzp miasta Serock B (przyjętego uchwałą nr 165/XVII/2016)	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 5 lipca 2018 r. poz. 6846.
5.	309/XXXIV/2013 z dn. 27.03.2013 r.	mpzp miasta Serock - obszar C,	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 17 maja 2013 r. poz. 5667.
	501/XLVI/2018 z dn. 25 czerwca 2018 r. (fragmentaryczna zmiana mpzp 309/XXXIV/2013 z dn. 27.03.2013 r.)	zmiana mpzp miasta Serock - obszar C (przyjętego uchwałą nr 309/XXXIV/2013)	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 5 lipca 2018 r. poz. 6874.
6.	410/XLVI/2014 z dn. 27 stycznia 2014 r.	mpzp miasta Serock - obszar D	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 27 marca 2014 r. poz. 3027.
7.	474/LII/2014 z dn. 31.07.2014 r.	mpzp gminy Serock sekcji A, obejmującego obręby: Guty, Święcienica, Zabłocie, Zalesie Borowe	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 11 sierpnia 2014 r. poz. 7732.
8.	472/LII/2014 z dn. 31 lipca 2014 r.	mpzp gminy Serock - sekcja B (obręby Dębe, Ludwinowo Dębskie, Stanisławowo)	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 16 września 2014 r. poz. 8596.
9.	107/XI/2015 z dn. 31 sierpnia 2015 r.	mpzp gminy Serock - sekcja B część obrębu Dębe	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 28 października 2015 r. poz. 8557.
10.	433/XLVIII/2014 z dn. 31 marca 2014 r.	mpzp gminy Serock - sekcja C	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 25 maja 2014 r. poz. 5167.
11.	22/IV/2015 z dn. 2 lutego 2015 r.	mpzp gminy Serock - sekcja C1	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 13 marca 2015 r. poz. 2164.

L.P.	Uchwała Rady Miejskiej w Serocku w sprawie uchwalenia MPZP	Zakres MPZP	Publikacja MPZP w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
	503/XLVI/2018 z dn. 25 czerwca 2018 r. (fragmentaryczna zmiana mpzp 22/IV/2015 z dn. 2 lutego 2015 r.)	zmiana mpzp gminy Serock - sekcja C1, (przyjętego uchwałą 22/IV/2015)	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 5 lipca 2018 r. poz. 6849.
12.	277/XXV/2016 z dn. 7 listopada 2016 r.	mpzp gminy Serock - sekcja C2 część obrębu Jachranka	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 8 grudnia 2016 r. poz. 10934.
13.	104/XI/2015 z dn. 31 sierpnia 2015 r.	mpzp gminy Serock - sekcja D (Wola Smolana, Szadki, Wola Kielbińska)	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 22 września 2015 r. poz. 7745.
14.	106/XI/2015 z dn. 31 sierpnia 2015 r.	mpzp gminy Serock - sekcja E, obejmującego obręby: Dębniaki, Karolino, Ludwinowo Zegrzyńskie, Marynino, Stasi Las	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 22 października 2015 r. poz. 8459.
	502/XLVI/2018 z dn. 25 czerwca 2018 r. (fragmentaryczna zmiana mpzp 106/XI/2015 z dn. 31 sierpnia 2015 r.)	zmiana mpzp gminy Serock - sekcja E, (przyjętego uchwałą nr 106/XI/2015)	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 5 lipca 2018 r. poz. 6848.
15.	169/XVIII/2012 z dn. 25 stycznia 2012 r.	mpzp gminy Serock sekcja F obręb Jadwisin	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 18 kwietnia 2012 r. poz. 3446.
16.	342/XXVII/3013 z dn. 3 czerwca 2013 r.	mpzp gminy Serock - sekcja F1, obręb Jadwisin	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 1 lipca 2013 r. poz. 7420.
17.	468/XLIII/2018 z dn. 23 kwietnia 2018 r.	mpzp gminy Serock - sekcja F2, obejmującego działkę 111/12 z obrębie Jadwisin	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 7 maja 2018 r. poz. 4927.
18.	138/XV/2015 z dn. 30 listopada 2015 r.	mpzp gminy Serock - sekcja G	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 14 stycznia 2016 r. poz. 392.
19.	554/LIII/2018 z dn. 13 listopada 2018 r.	mpzp gminy Serock - sekcja G1, obejmującego działkę 154/30 w obrębie Wierzbica	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 21 listopada 2018 poz. 11365.
20.	630/LXVII/2002 z dn. 1.02.2002 r.	mpzp gminy Serock Sekcja H (Gąsiorowo, Lacha, Kania Nowa, Kania Polska, - z wyłączeniem obrębu Nowa Wieś)	
21.	126/XIII/2015 z dn. 26 października 2015 r.	mpzp gminy Serock - sekcja H1	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 3 grudnia 2015 r. poz. 9980.
22.	553/LIII/2018 z dn. 13 listopada 2018 r.	mpzp w rejonie ul. Pogodnej w obrębie Wierzbica gm. Serock	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn. 21 listopada 2018 poz. 11364

*Źródło: opracowanie własne*

Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest pokryte prawie 90% powierzchni gminy miejsko-wiejskiej Serock (planem nie jest objęty jedynie Las Państwowy w miejscowości Wola

Smolana - dla którego obowiązują Plan urządzenia lasu, oraz pojedyncze działki w Zegrzu, dla których rozstrzygnięcie nadzorcze uchyliło MPZP - były tereny zamknięte, dla których plan nie zawiera ustaleń).

Większość planów miejscowych obowiązujących na terenie Gminy Serock została uchwalana w latach 2013-2016, w 2018 r. uchwalono 3 miejscowe plany dla niewielkich obszarów. Tylko jeden z planów (mpzp gminy Serock - sekcja H, uchwała nr 630/LXVII/2002 z dn. 1.02.2002 r.) został uchwalony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, obecnie trwają prace nad sporządzeniem nowego miejscowego planu obejmującego ten obszar (projekt planu został podzielony na 3 etapy, planowane jest zakończenie prac planistycznych w 2019 r.)

Pozostałe 21 planów miejscowych obowiązujących na terenie miasta i gminy Serock zostało sporządzonych na podstawie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 5.2 Analiza ustaleń oraz stopnia konsumpcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Aktualność, słuszność przyjętych rozwiązań planistycznych oraz trafność decyzji o sporządzeniu miejscowych planów może być oceniana poprzez obserwację stopnia ich realizacji. Poniżej zestawiono powierzchnie objęte tymi planami, wyznaczoną w nich powierzchnię do zabudowy oraz powierzchnię zabudowaną. Na tej podstawie wyliczono stopień powierzchni realizacji planów (jako iloraz powierzchni zabudowanej podzieloną przez powierzchnię do zabudowy).

\*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę został sporządzony w oparciu o "bilans terenów wg. przeznaczenia w planach miejscowych" zamieszczony w studium Gminy Serock (uchwała 467/XLIII/2018), bilans ten został poddany aktualizacji w zakresie nowych planów miejscowych oraz powierzchni terenów zainwestowanych.

Tabela 4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w mpzp\*

MPZP	Przeznaczenie	Powierzchnia w ha	Tereny zainwestowane w ha	Tereny do zainwestowania w ha	% konsumpcji planu
Miasto obr 20	MN	50,5	5,8	44,7	11,5%
	Mne	2,9	0,2	2,7	
	MN/ZR	6,5	0,4	6,1	
	MN/U	13	2	11	
Miasto Obszar A A1	MN	302,9	10,2	292,7	16,5%
	Mne	17,3	0	17,3	
	MN/U, MW/U, MW	120,3	63,4	56,9	
	P/U	9,5	0,8	8,7	
Miasto Obszar B	MN, Mne, MN/ZR	33,9	15,6	18,3	62,6%
	MN/U, MW	27,3	22,7	4,6	
Miasto Obszar C	MN	80,5	0,3	80,2	9,5%
	MN/U	115,7	21,5	94,2	
	KS/U	13,8	0,1	13,7	
	P/U	58	3,5	54,5	
Miasto Obszar D	U, UT	52,8	46,7	6,1	57,6%
	MN/U	92	36,7	55,3	
	MN.ZR	4,6	2,6	2	

Gmina Sekcja A	MN	179,3	41,2	138,1	22,2%
	MN/U	21,5	5,2	16,3	
	Mne	4,8	0	4,8	
	UT/U	3,5	0	3,5	
Gmina Sekcja B	MN	150,9	33,6	117,3	35,5%
	MN/U/ZR	41,4	25,8	15,6	
	MN/U/ZR	13,5	9,6	3,9	
	Mne	4	0	4	
	U/P	25,2	9,1	16,1	
	UT	10,3	8,9	1,4	
Gmina Sekcja C	MN	391,2	128,9	262,3	33,7%
	MN/U	177,9	33,9	144	
	UT	60	49,3	10,7	
Gmina Sekcja C1	MN/U	187,5	42	145,5	21,4%
	Mne	8,5	0	8,5	
Gmina Sekcja C2	UT/T	11,4	2,4	9	21,1%
Gmina Sekcja D	MN, MN/ZR	110,1	7,3	102,8	8,4%
	MN/U	260,6	24,3	236,3	
	U/P	10	0,2	9,8	
Gmina Sekcja E	MN, Mne, MN/ZR, ZR	284,8	42	242,8	13,6%
	MN/U, MR/RU, U	496,4	64	432,4	
Gmina Sekcja F	MN, MN/U	20,8	8,6	12,2	32,3%
	MW, MW/U	582,7	187,8	394,9	
	U, ZPU, UT	46,1	15,6	30,5	
	KS	6,2	0	6,2	
Gmina Sekcja G i G1 i MPZP w rejonie ul. Pogodnej	MN/U	300,6	35,8	264,8	14,3%
	US/UT	7,3	0	7,3	
	UT/KS	16	2,3	13,7	
	P/U	11,3	4,5	6,8	
	MW/U	9,2	6,7	2,5	
Gmina Sekcja H	MR/ZR/MN/UT	250	173	77	69,2%
Gmina Sekcja H1	MN/ZR	383,3	55,5	327,8	14,5%
Gmina Sekcja F2	MW	2,2	0	2,2	0,00%
<b>Suma</b>		<b>5090</b>	<b>1255</b>	<b>3835</b>	<b>24,6%</b>

*Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Serock,  
aktualizacja własna*

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Serock przeznaczono pod zabudowę ok. 5080 ha, co stanowi prawie 50% powierzchni gminy. Z czego ok. 1000 ha zostało wyznaczonych na obszarze miasta Serock a ok. 4080 ha na obszarze wiejskim gminy. Wśród terenów przeznaczonych pod zabudowę dominują tereny o funkcji mieszkaniowej stanowią one

blisko 90% wszystkich terenów budowlanych, w mpzp funkcja mieszkaniowa często jest łączona z funkcją rekreacji indywidualnej lub usługową.

Miejscowe plany obowiązujące na terenie gminy są skonsumowane na bardzo niskim poziomie - ok. 25%. Największym stopniem konsumpcji charakteryzuje się MPZP gminy Serock obejmujący Sekcje H, oraz MPZP miasta Serock obejmujący Obszar B, i MPZP miasta Serock obejmujący obszar D, gdzie stopień konsumpcji przekracza 50%. Pozostałe plany są skonsumowane na poziomie od 8% do 35%.

Analizując zarówno wyżej przytoczone powierzchnie terenów przeznaczonych pod zabudowę jak też strukturę ich przeznaczeń, zauważa się praktycznie monofunkcyjny – mieszkaniowy charakter planów miejscowych. Zaś nawet pobieżna analiza przestrzennego rozmieszczenia głównych skupisk terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wyraźnie wskazuje na przygotowywanie gminy do roli sypialni metropolitalnej. Należy zauważyć, że tereny usług publicznych wyznaczone w miejscowych planach nie są w stanie obsłużyć terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Na obszarze Miasta i Gminy Serock zabudowa mieszkaniowa rozwija się głównie w formie jednorodzinnej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występuje w centrum miasta Serocka - w postaci zabudowy kamienicznej, punktowo przy ulicy Radzywińskiej, Pułtuskiej, Nasielskiej i Bolesława Śmiałego. Na obszarze wiejskim gminy występuje punktowo w miejscowości Jadwisin, oraz z formie osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego w miejscowości Zegrze (teren osiedla wojskowego). Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają powstanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej w centrum Serocka (zainwestowanego już w znacznej części) oraz w miejscowości Jadwisin, Wierzbica i Zegrze. Należy zauważyć, że rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej odbywa się w sposób nieskoordynowany, skutkujący powstawaniem punktowym obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych. Powstawanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej w mieście Serock, jest pożądane, pozwoli to wytworzyć miejską tkankę urbanistyczną oraz ograniczyć rozlewanie się zabudowy na tereny podmiejskie, a co za tym idzie zredukować koszty budowy infrastruktury technicznej. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powinna powstawać w postaci kompleksowo zaprojektowanych osiedli nawiązujących skalą i architekturą do walorów krajobrazowych i urbanistycznych miasta Serock.

Na obszarze gminy obserwowany jest bardzo dynamicznie rozwijający się proces urbanizacji, tereny dotychczasowo użytkowane rolniczo są dzielone na działki budowlane, często o minimalnych powierzchniach dopuszczonych w planach miejscowych. Na obszarze wiejskim gminy występuje niekorzystna struktura własnościowa terenów przeznaczonych do zabudowy w oparciu o dawne podziały rolne. Większość planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Serock przewiduje następujące minimalne powierzchnie działek budowlanych:

- 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (wolnostojącej),
- 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy rekreacji indywidualnej,
- 600 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej grupowej,
- 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
- 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

Wyznaczone minimalne powierzchnie działek budowlanych pozwalają na rozwój gęstej zabudowy zarówno na obszarze miasta jaki i obszaru wiejskiego gminy Serock, tym samym powodują utratę wiejskiego charakteru oraz walorów krajobrazowych gminy.



Ustalenia miejscowych planów odcisnęły się na przestrzeni gminy. Zaprojektowane tereny budowlane wyznaczano jako bardzo duże powierzchniowo, przy braku szczegółowych rozwiązań dotyczących obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek budowlanych. Wyznaczone w planach tereny drogowe to główna sieć dróg krajowych, i powiatowych a także drogi gminne oraz, incydentalnie drogi wewnętrzne. Nowoprojektowane drogi, nie są w stanie obsłużyć komunikacyjnie, wielkich powierzchniowo, terenów przeznaczonych pod zabudowę. Większość nowo wydzielanych działek budowlanych obsługiwana jest za pomocą dróg wewnętrznych, o substandardowej szerokości. Zjawisko to jest podyktowane zupełnie zrozumiałą motywacją właścicieli nieruchomości do maksymalizacji zysków ze sprzedaży nieruchomości budowlanych. Jest ono szczególnie widoczne obrębach geodezyjnych takich jak Jachranka, Izbica i Kania Polska. Powoduje ono utrudnienia, nie tylko obsługi komunalnej nieruchomości (wywóz odpadów czy zimowe utrzymanie dróg) ale też przeprowadzenie inwestycji z dziedziny infrastruktury technicznej (m.in. może uniemożliwić realizację sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej).

Plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy Serock dopuszczają wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości:

- 1) 8 m, jeśli ich długość wynosi do 200 m,
- 2) 10,0 m jeśli ich długość wynosi powyżej 200 m
- 3) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża (w większości planów uchwalanych od 2015 r. dodano zapis mówiący o tym, że szerokość ta nie może być również mniejsza niż określona w pkt 1 - to jest 8 m).

Drogi wewnętrzne powstające na terenie gminy zgodnie z intencją planów miejscowych nie powinny mieć szerokości mniejszej niż 8 m, jednak w przestrzeni gminy występuje bardzo dużo dróg wewnętrznych o szerokość mniejszej niż 5 m. Przyczyn tego zjawiska można doszukiwać się w procesie parcelacji terenów, który rozpoczął się przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a następnie adaptacją tego proceduru poprzez zapisy planów miejscowych uchwalanych do 2015 r., które zezwalały dalsze wyznaczanie dróg wewnętrznych o substandardowych szerokościach - t.j nie mniejszych niż droga wewnętrzna, której stanowią przedłużenie. Dopiero w mpzp uchwalanych od 2015 r. został ten zapis rozszerzony o zastrzeżenie zabraniającego wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości mniejszej niż 8 m.

Ponadto tereny przeznaczone pod zabudowę zostały zaprojektowane w formie jednolitych dużych powierzchni sięgających w głąb, w tereny dawniej rolnicze. Wyznaczając je, opierano się o istniejące drogi publiczne bez projektowania wewnętrznych układów komunikacyjnych. Takie rozwiązanie spowodowało grzebieniowe ukształtowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych wydzielanych w trakcie podziałów geodezyjnych. Nie bez powodu użyto określenia „wewnętrznych ciągów komunikacyjnych”, gdyż jedynie znikoma ilość wydzielonych dróg stała się drogami publicznymi<sup>1</sup>. Inną konsekwencją wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej o znacznych powierzchniach jest to, że ich zabudowa przebiega w bardzo nieuporządkowany sposób, tworząc często chaos przestrzenny. Nagminnym jest zabudowywanie w pierwszej kolejności działek oddalonych od istniejącej drogi publicznej. Można tu wskazać co najmniej dwie przyczyny: ekonomiczną i społeczną. Ekonomiczna przyczyna jest związana z tym, że działki bardziej oddalone od istniejącej drogi

---

<sup>1</sup> zgodnie z ustawą o drogach publicznych zaliczenie drogi do publicznej odbywa się drogą uchwały rady miejskiej. Gmina Serock w 2018 r. przejęła 2 drogi wewnętrzne.



publicznej mogą być tańsze od tych usytuowanych bliżej. Społecznej przyczyny należy szukać w głęboko zakorzenionym „indywidualizmie”. Często przy zakupie działki budowlanej, chętniej wybierane są lokalizacje oddalone od sąsiadów, z „ładnym widokiem”. Te walory oczywiście zostaną z czasem utracone, jednak w momencie zawierania transakcji nabywcy nader rzadko zdają sobie z tego sprawę.

Kolejną konsekwencją wyznaczania tak dużych obszarowo terenów pod zabudowę mieszkaniową jest wzrost kosztów budowy infrastruktury technicznej i społecznej. Rozproszenie zabudowy skutkuje koniecznością budowy większej ilości infrastruktury, jest ona realizowana dla małej liczby odbiorców, co czyni takie inwestycje mało opłacalne. Zgodnie z obowiązującymi przepisami gmina przeznaczając tereny pod zabudowę, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zobowiązuje się wyposażyć je w infrastrukturę techniczną - drogi publiczne, sieć wodociągową i kanalizacyjną.

Rekomendowana jest aktualizacja miejscowych planów pod względem zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w celu dostosowania zasad zagospodarowania na nich obowiązujących do aktualnie obowiązujących przepisów z zakresu prawa wodnego (w tym do Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz ministra inwestycji i rozwoju z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie zakresu wymagań oraz warunków dla planowanej zabudowy oraz planowanego zagospodarowania terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz sposobu ich ustalania). Obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Narew i Bug zostały wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego, które zostały przekazane gminie w kwietniu 2015 r. Kwestia dopuszczalności realizacji zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią jest weryfikowana przez organ uzgadniający plan w tym zakresie.

### **5.3 Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami:**

Podobnie jak studium, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowuje się zgodnie z przepisami obowiązującymi na czas ich sporządzania, zarówno pod względem formalno-prawnym jak i merytorycznym, rozumianym jako wypełnienie wymogów art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z każdorazową nowelizacją przepisów, plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie nowych przepisów, zachowują swoją moc.

21 spośród 22 miejscowych planów obowiązujących na terenie gminy i miasta Serock jest sporządzonych na podstawie aktualnej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Spełniają one wymogi zawarte w art. 15 i 16 uopzp.

Niemal wszystkie mpzp obowiązujące na terenie Gminy Serock, są spójne pod względem zastosowanej techniki legislacyjnej, szaty graficznej oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych dla poszczególnych typów zabudowy. Sytuacja ta przyczynia się do kształtowania ładu przestrzennego na obszarze gminy oraz ułatwia posługiwanie się planami miejscowym.

### **5.4 Wnioski:**

Obowiązujące na terenie miasta i gminy Serock miejscowe plany za gospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem mpzp gminy Serock - sekcja H (przyjętego uchwałą 630/LXVII/2002 z dn. 1.02.2002 r), którego obecnie procedowana jest zmiana, należy uznać za aktualne.

## 6. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

Gmina Serock, cały czas aktualizuje miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wprowadzając fragmentaryczne zmiany w obowiązujących już mpzp, oraz uchwalając nowe plany zagospodarowania przestrzennego, kompleksowo regulujące zasady określone w art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeba aktualizacji planów miejscowych wynika głównie z wniosków składanych przez mieszkańców i inwestorów do urzędu miejskiego oraz z potrzeby aktualizacji ustaleń mpzp wynikających ze zmian legislacyjnych. Obecnie Gmina Serock jest w trakcie opracowania 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała nr 459/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja H, *(zmieniona uchwałą nr 53/XXVII/2012 z dn. 26.09.2012 r. ponownie zmieniona uchwałą nr 308/XXIX/2017 z dn. 30.01.2017 r. dzielącą MPZP na etapy)*
- Uchwała nr 355/XXXIV/2017 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar D, *przyjętego uchwałą nr 410/XLVI/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 stycznia 2014 r. (fragmentaryczna zmiana)*
- Uchwała nr 356/XXXIV/2017 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja C, *przyjętego uchwałą nr 433/XLVIII/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 marca 2014 r. (fragmentaryczna zmiana)*
- Uchwała nr 372/XXXV/2017 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja B1, *(zmieniona uchwałą nr 499/XLVI/2018 z dn. 25.06.2018 r.)*
- Uchwała nr 431/XL/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w Serocku
- Uchwała nr 445/XL/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A2
- Uchwała nr 504/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin *(zmieniona uchwałą nr 543/LI/2018 z dn. 29.10.2018)*
- Uchwała nr 544/LI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A3
- Uchwała nr 63/VII/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A4.

Warto podkreślić, że po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - Sekcja H, procedowanego od 2010 r. wszystkie miejscowe plany obowiązujące na terenie gminy będą sporządzone na podstawie aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Uchwalenie mpzp dla sekcji H planowane jest jeszcze w pierwszej połowie 2019 r.

## 7. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego są narzędziem zastępczym, stosowanym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W latach 2014-2018 Gmina Serock wydała tylko 5 decyzji z czego 3 dotyczyły ustalenia warunków zabudowy, a 2 ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wszystkie wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły funkcji usługowej lub infrastruktury technicznej. Cztery decyzje zostały wydane w Zegrzu w obrębie geodezyjnym Jadwisin na terenach dla których rozstrzygnięcie nadzorcze uchyliło ustalenia mpzp, **jedna w Woli Smolanej**, na terenie lasów państwowych.

Tabela 5. Wykaz decyzji o warunkach zabudowy w latach 2014-2018

L.p.	Numer decyzji	Data decyzji	Rodzaj decyzji	Treść	nr. Działki	Obręb
1.	81/2014	15.09.2014	O lokalizacji celu publicznego	Budowa kontenerowej kotłowni gazowej z przebudową gazowego punktu redukcyjno-pomiarowego	111/6	Jadwisin
2.	55/2015	03.06.2015	Warunki zabudowy	budowa stacji paliw płynnych i gazowych z pawilonem handlowo-usługowym	111/290	Jadwisin
3.	185/2017	21.11.2017	Warunki zabudowy	przebudowa budynku hotelowego na internat	111/239	Jadwisin
4.	34/2018	27.02.2018	Warunki zabudowy	budowa 19 domków turystycznych i budowa budynku gospodarczego wraz z czterema kortami tenisowymi	111/310	Jadwisin
5.	72/2018	26.04.2018	O lokalizacji celu publicznego	budowa linii kablowej nN 0,5 kV ze złączami kablowo-pomiarowymi do zasilania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Izbicy	283	Wola Smolana

Źródło opracowania: własne

Ze względu na pokrycie gminy niemal w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy są stosowane bardzo rzadko, co niewątpliwie należy uznać za pozytywne zjawisko. Pozwala to uniknąć lokalizowania przypadkowych inwestycji, na obszarze gminy o gabarytach ustalanych każdorazowo indywidualnie, często w sposób niestandardowy na żądanie inwestora.

## 8. Analiza Ruchu budowlanego w gminie Serock

Gmina Serock z powodu atrakcyjnego położenia w zakolu rzeki Narew, nad Jeziorem Zegrzyńskim, w odległości ok. 35 km od Warszawy, stała się bardzo atrakcyjnym miejscem do zamieszkania. Dobra dostępność komunikacyjna, liczne walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy oraz bardzo duża dostępność terenów budowlanych przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową spowodowała wzmożony ruch budowlany.

Na terenie gminy Serock jest wydawanych rocznie ponad 300 decyzji administracyjnych zezwalających na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego:

- w roku 2016 zostało wydanych 362<sup>2</sup> pozwoleń z czego: 186 dotyczyło budowy budynków, 157 budowy infrastruktury technicznej, 11 rozbudowy lub przebudowy budynków, a 8 rozbiórki budynków,
- w roku 2017 zostało wydanych 329<sup>3</sup> pozwoleń z czego: 140 dotyczyło budowy budynków, 161 budowy infrastruktury technicznej, 19 rozbudowy lub przebudowy budynków, a 9 rozbiórki budynków,
- w roku 2018 zostało wydanych 662<sup>4</sup> pozwoleń z czego: 317 dotyczyło budowy budynków, 322 budowy infrastruktury technicznej, 14 rozbudowy lub przebudowy budynków, a 9 rozbiórki budynków.

tabela 2. Struktura wydanych pozwoleń

rodzaj pozwolenia	2016	2017	2018
<b>budowa budynku</b>	<b>184</b>	<b>140</b>	<b>317</b>
budowa infrastruktury tech.	157	161	322
przebudowa lub rozbudowa budynku	11	19	14
rozbiórka budynku	8	9	9
<b>suma</b>	<b>362</b>	<b>329</b>	<b>649</b>

Źródło: opracowanie własne

Wśród wydanych decyzji dotyczących pozwolenia na budowę budynku dominują pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, corocznie stanowią one ponad 85% wydanych pozwoleń, fakt ten świadczy o typowo "sypialnianym" charakterze gminy.

tabela 3. Struktura wydanych pozwoleń na budowę budynku

funkcja budynku	2016	2017	2018
<b>mieszkalny</b>	<b>162</b>	<b>118</b>	<b>258</b>
usługowy	12	5	18
letniskowy	3	3	5
gospodarczy	7	14	14
<b>suma</b>	<b>184</b>	<b>140</b>	<b>295</b>

Źródło: opracowanie własne

Wśród wydanych decyzji dotyczących pozwoleń na budowę znaczną grupę stanowi budowa infrastruktury technicznej, w skład jej wchodzi głównie pozwolenia na budowę instalacji gazowych w mniejszym stopniu pozwolenia na budowę sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, linii kablowych, oświetlenia ulicznego oraz zjazdów z drogi etc. Z uwagi na charakter w/w inwestycji - budowa infrastruktury technicznej, pozwolenia te zostały pominięte na załączniku graficznym przedstawiającym lokalizacje wydanych pozwoleń na budowę.

<sup>2</sup> Z podanej liczby wydanych pozwoleń wyłączono decyzje dotyczące zmiany wydanego wcześniej pozwolenia na budowę oraz decyzje pozwalające na przeprowadzenie badań archeologicznych.

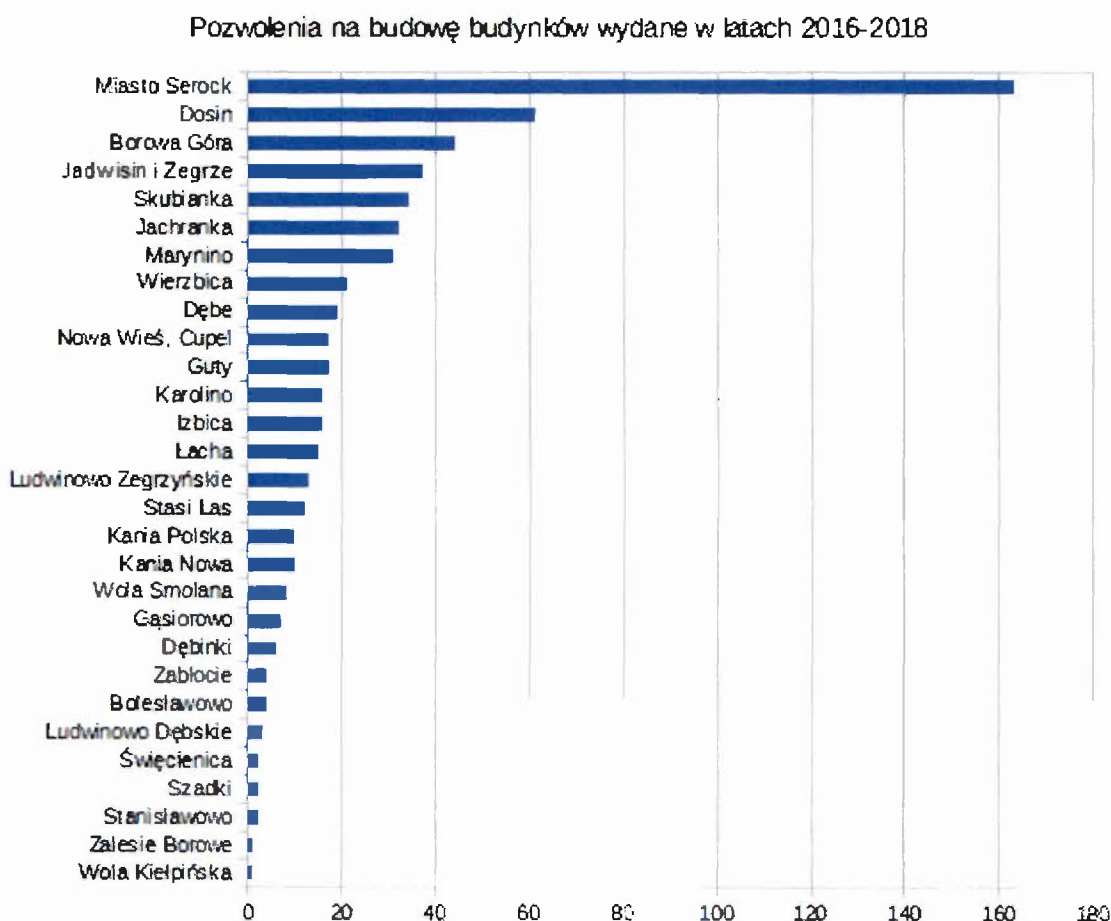
<sup>3</sup> Z podanej liczby wydanych pozwoleń wyłączono decyzje dotyczące zmiany wydanego wcześniej pozwolenia na budowę oraz decyzje pozwalające na przeprowadzenie badań archeologicznych.

<sup>4</sup> Z podanej liczby wydanych pozwoleń wyłączono decyzje dotyczące zmiany wydanego wcześniej pozwolenia na budowę oraz decyzje pozwalające na przeprowadzenie badań archeologicznych

## 8.1 Rozmieszczenie przestrzenne wydanych pozwoleń na budowę w gminie i mieście Serock

Najwięcej pozwoleń na budowę dotyczących budowy budynków wydawanych jest na terenie miasta Serock, w latach 2016-2018 zostało tam wydanych ponad 160 pozwoleń na budowę, co stanowi ok. 25% wszystkich wydanych pozwoleń, w tej kategorii. Na obszarze wiejskim gminy, największy ruch budowlany w latach 2016-2018 występował w sołectwach położonych w południowej części gminy w niedalekiej odległości od Jeziora Zegrzyńskiego: Dosin (61 pozwolenie), Borowa Góra (44 pozwolenia), Jadwisin (37 pozwolenie), Jachranka (32 pozwolenia). W sołectwach tych występuje intensywna parcelacja działek dotychczas użytkowanych rolniczo na działki budowlane, następnie powstają nowe osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Najmniejszy ruch budowlany w latach 2016-2018 występował w sołectwach położonych w północno-zachodniej części gminy Serock, w sołectwach: Zalesie Borowe (1 pozwolenie), Święcienica (2 pozwolenia), Stanisławowo (2 pozwolenia), Szadki (2 pozwolenia), Wola Kiełpińska (1 pozwolenie). Sołectwa te położone są w największej odległości od Warszawy, posiadają mało rozwinięty system dróg publicznych oraz mniejsze walory przyrodniczo-krajobrazowe ze względu na większą odległość od rzek i Jeziora Zegrzyńskiego.



Źródło: opracowanie własne



Tabela 6. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych sołectwach

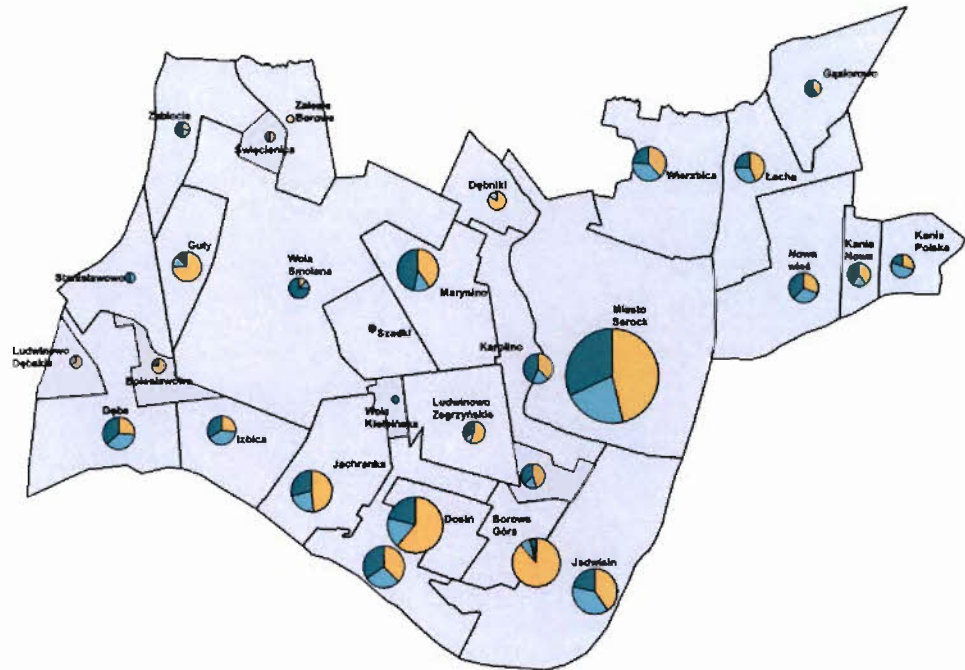
Sołectwo	2016		2017		2018		SUMA POZWOLEŃ
	MN	U	MN	U	MN	U	
Bolesławowo	1				3		4
Borowa Góra	2		3		38	1	44
Dębe	6	1	5	2	5		19
Dębinki			1		5		6
Dosin	14		11		36		61
Gąsiorowo	3		2		2		7
Guty	2		2		13		17
Izbica	5		6		4	1	16
Jachranka	6	1	7		16	2	32
Jadwisin	7		15		10	5	37
Kania Nowa	3	1	2		4		10
Kania Polska	2		5		3		10
Karolino	6	1	3		6		16
Ludwinowo Dębskie			1		2		3
Ludwinowo Zegrzyńskie	3		3		7		13
Łacha	4		5		6		15
Marynino	14	1	4		12		30
Nowa Wieś	6		5		6		17
Skubianka	9	2	9		14		34
Stanisławowo	1		1				2
Stasi Las	5		2		5		12
Szadki	1		1				2
Wola Kiełpińska		1					1
Święcienica	1				1		2
Wierzbica	5		7	1	8		21
Zabłocie	2		1		1		4
Zalesie Borowe					1		1
Wola Smolana	5	1	1		1		8
<b>Miasto Serock</b>	<b>49</b>	<b>2</b>	<b>34</b>	<b>1</b>	<b>73</b>	<b>4</b>	<b>163</b>

Źródło: opracowanie własne

Najwięcej pozwoleń na budowę zostało wydanych w 2018 r., jednak należy zauważyć, że w roku 2016 zostało wydanych więcej pozwoleń na budowę niż w roku 2017, zatem nie można wyróżnić żadnej tendencji w ilości wydawanych pozwoleń na budowę, analizując toczące się procesy parcelacji gruntów rolnych na działki budowlane oraz tendencję migracji mieszkańców dużych miast na obszary wiejskie można się spodziewać, że w przeciągu najbliższych lat liczba wydawanych pozwoleń na budowę będzie wzrastała.



## WYDANE POZWOLENIA NA BUDOWĘ W LATACH 2016-2018



### Legenda

- 2016 rok
- 2017 rok
- 2018 rok

Źródło opracowania: własne

### 9. Analiza wniosków złożonych do zmiany miejscowych planów i studium gminy Serock

Gmin Serock prowadzi ewidencję wniosków składanych o zmianę lub opracowanie gminnych dokumentów planistycznych. Poniżej wykaz wniosków złożonych w latach 2013-2018.

Sekcja A									
L.p.	Nr Działki	Obręb	Obecne przeznaczenie	Wnioskowane przeznaczenie	Data wniosku	Nr MPZP	Zgodność ze Studium	Uwzględnione w MPZP	uwagi
1	6/13, 6/15, 6/18	Święciennica	rolna	budowlane	19.11.2015	MPZP 009. Gminy Serock sekcji A, obejmującego obręb: Guty, Święcienica, Zabłocie, Zalesie Borowe, Uchwała Rady Miejskiej w Serocku 474/LII/2014 z dnia 2014-07-31	nie	nie	Poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
2	2/3 i 3/2	Guty	rolna/ zab. Mieszk. Jedn,	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	19.10.2016		nie	nie	Poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
3	22, 35, 3	Guty	rolna	budowlana	13.11.2018		nie	nie	Częściowo uwzględnione w mzp (dz. nr 22 – M w pasie 220 m, dz. 35 -M, dz. 3/1 -M)
Sekcja B									
L.p.	Nr Działki	Obręb	Obecne przeznaczenie	Wnioskowane przeznaczenie	Data wniosku	Nr MPZP	Zgodność ze Studium	Uwzględnione	uwagi
1	23/1	Bolesławowo	rolna	odrośnienie	8.11.2013	MPZP 008. gminy Serock- sekcja B, Uchwała Rady Miejskiej w Serocku 472/LII/2014 z dnia 2014-07-31	tak,	tak,	Wniosek uwzględniony
2	23/1, 23/2, 30	Stanisławowo	rolna/tereny lasów i zalesień	przeznaczenie pod zabudowę	26.02.2016		nie	nie	Poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
3	23/1, 23/2, 31	Stanisławowo	rolna/tereny lasów i zalesień	tereny zab. Usług turystyki i rekreacji, zab. Siedliskowej, mieszk. Jedn. I/lub zab. Usług nieuciąż. I/lub zab. Rekreacji indywidualnej	26.02.2016		nie	nie	Poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

4	87	Dębe	rolna/ zab. Mieszk. Jedn, letniskowa, zagrodowa, usługi nieuciążliwe	odrolnienie działki w całości/zab. mieszk. jedn, letniskowa, zagrodowa, usługi nieuciążliwe	19.04.2016		nie	nie	Przeznaczone pod zabudowę w pasie 230 m
5	136/6	Stanisławowo	rolna	budowlane	11.05.2015		nie	nie	częściowo w obszarze o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej
6	228	Dębe	częściowo tereny lasów i zalesień	w całości budowlane	29.05.2017		nie	nie	częściowo obszary szczególnego zagrożenia powodzią
7	136/4 i 136/5	Stanisławowo	tereny lasów i zalesień	budowlane	2.08.2017		nie	nie	w obszarze o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, konieczna zgoda na zmianę przeznaczenia Marszałka Województwa Mazowieckiego w toku prac planistycznych.
8	14/1 i 42	Ludwinowo Dębskie	zab. mieszk.jedn, rolna	dostosowanie granic drogi w planie ze stanem istniejącym	26.02.2018		tak	nie	

### Sekcja C

L.p.	Nr Działki	Obręb	Obecne przeznaczenie	Wnioskowane przeznaczenie	Data wniosku	Nr MPZP	Zgodność ze Studium	Uwzględnione	uwagi
1	43/1	Izbica	rolna	odrolnienie	27.08.2018	MPZP 007. gminy Serock- sekcja C, powiat Legionowski, woj. mazowieckie. Uchwała Rady Miejskiej w Serocku nr 433/LVIII/2014 z dnia	nie	nie	Poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
2	43/3	Izbica	rolna	odrolnienie	27.08.2018		nie	nie	25 m przeznaczone pod zabudowę, reszta poza obszarem zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

3	43/2	Izbica	rolna	odrolnienie	18.10.2018	2014-03-31	nie	nie	Poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
4	41/1 i 41/2	Izbica	rolna	zabudowa mieszkaniowa	2.09.2013		nie	nie	Poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
5	50/6	Dosin	tereny lasów i zalesień	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	8.10.2018		tak	nie	w studium strefa 2.2 (M), Konieczna zgoda na zmianę przeznaczenia Marszałka Województwa Mazowieckiego w toku prac planistycznych.
6	57/4, 64/57	Dosin	zab. mieszk.jedn.	zmiana działalności nieuciążliwą na uciążliwą	23.01.2014		nie	nie	obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – brak możliwości lokalizacji usług uciążliwych
7	99	Jachranka	rolna	zab. Mieszk.jednorodzinna	23.07.2015		nie	nie	Poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
8	50/1	Izbica	rolna	zabudowa mieszkaniowa	27.07.2015		nie	nie	działka w pasie 50 m przeznaczona pod zabudowę
9	33/1	Izbica	rolna	budowlane	4.01.2017		nie	nie	położone poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
10	33/2	Izbica	rolna	budowlane	4.01.2017		nie	nie	położone poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
11	32	Izbica	rolna	budowlane	16.08.2017		nie	nie	położone poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
12	258	Jachranka	zab. mieszk.jedn.	naniesienie służebności drogi koniecznej	13.09.2017		nie	nie	plan dopuszcza lokalizowanie wewnętrznych dróg dojazdowych, w planie brak

									możliwości ustalania przebiegu służebności gruntowych
13	10	Izbica	rolna	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi nieuciążliwe	31.12.2018		nie	nie	położone poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
14	381	Skubianka	rolna	budowlane	02.01.2019		nie	nie	położone poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

### Sekcja C1

L.p.	Nr Działki	Obręb	Obecne przeznaczenie	Wnioskowane przeznaczenie	Data wniosku	Nr MPZP	Zgodność ze Studium	Uwzględnione	uwagi
1	149/5, 149/4	Borowa Góra	droga publiczna	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	22.01.2019	MPZP 010. gminy Serock- sekcja C1, powiat legionowski, woj. Mazowieckie.	tak, w studium zabudowa mieszkaniowa	nie	Wniosek możliwy do pozytywnego rozpatrzenia
2	67/9, 68/8	Borowa Góra	rolna	budowlana	21.05.2014	Uchwała Rady Miejskiej w Serocku nr 22/IV/2015 z dnia 2015-02-02	tak	tak	Wniosek uwzględniony

### Sekcja D

L.p.	Nr Działki	Obręb	Obecne przeznaczenie	Wnioskowane przeznaczenie	Data wniosku	Nr MPZP	Zgodność ze Studium	Uwzględnione	uwagi
------	------------	-------	----------------------	---------------------------	--------------	---------	---------------------	--------------	-------



1	39,79,106,170	Wola Smolana	rolna	budowlane	26.03.2015	MPZP 011. gminy Serock - sekcja D, Uchwała 104/XI/2015 z dnia 2015-08-31	nie, tylko działka 106 przeznaczona pod zabudowę	Nie, uwzględnione tylko na działce 106-tak MNU	położone poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
2	21	Wola Smolana	rolna	budowlane	17.08.2015		nie	nie	Położone w obszarze o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
3	13	Wola Smolana	rolna	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	23.08.2016		nie	nie	Położone w obszarze o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
<b>Sekcja E</b>									
L.p.	Nr Działki	Obręb	Obecne przeznaczenie	Wnioskowane przeznaczenie	Data wniosku	Nr MPZP	Zgodność ze Studium	Uwzględnione	uwagi
1	137,138	Marynino	rolne	zabudowa mieszkaniowa	9.09.2013	MPZP 012. gminy Serock- sekcja E, obejmującego obręby: Dębinki, Karolino, Ludwinowo Zegrzyńskie, Marynino, Stasi Las Uchwała 106/XI/2015 z dnia 2015-10-22	częściowo uwzględnione (w pasie 90 m od drogi)	częściowo uwzględnione (w pasie 90 m od drogi)	Wniosek częściowo uwzględniony
2	58	Marynino	rolne	zabudowa mieszkaniowa	9.09.2013		częściowo uwzględnione (w pasie 40 m od drogi)	częściowo uwzględnione (w pasie 40 m od drogi)	Wniosek częściowo uwzględniony
3	49/2, 49/3	Dębinki	rolne	zabudowa mieszkaniowa	9.09.2013		tak, częściowo (w pasie 190 m od drogi)	tak, częściowo (w pasie 190 m od drogi)	Wniosek częściowo uwzględniony
4	64/1 i 64/2	Marynino	rolna	budowlane	11.03.2014		nie	nie	położone poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



5	135 i 136	L.Zegrzyńskie	rolna	budowlane	08.02.2014		nie	nie	położone poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
6	76/3, 76/4	L.Zegrzyńskie	rolna	budowlane	8.02.2017		nie	nie	położone poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
7	274/9	Marynino	zab. mieszk.jedn	usługi nieuciążliwe	17.05.2018		tak	nie	w studium strefa 2.2 - mieszkaniowo-rekreacyjna, zgodnie z ustaleniami studium dopuszcza się tam powstanie zabudowy usługowej nieuciążliwej - wniosek możliwy do uwzględnienia
8	64/1, 64/2	Marynino	rolno-leśne	budowlane	24-10-2018		nie	nie	położone poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

#### Sekcja F

L.p.	Nr Działki	Obręb	Obecne przeznaczenie	Wnioskowane przeznaczenie	Data wniosku	Nr MPZP	Zgodność ze Studium	Uwzględnione	uwagi
1	111/263 i 112/6	Jadwisin	tereny zabudowy usług turystyki	zmiana max wysokości zab. oraz zmiana zapisów dot. pokrycia dachów		MPZP 004. - gminy Serock - sekcja F1 obręb Jadwisin Uchwała	nie	nie	konieczna zmiana studium
2	167/1	Jadwisin	teren wojskowy	korekta do zapisu odnośnie terenu zamkniętego	7.02.2018	342/XXXVII/2013 z dnia 2013-06-03	tak	nie	

#### Sekcja G

L.p.	Nr Działki	Obręb	Obecne przeznaczenie	Wnioskowane przeznaczenie	Data wniosku	Nr MPZP	Zgodność ze Studium	Uwzględnione	uwagi
------	------------	-------	----------------------	---------------------------	--------------	---------	---------------------	--------------	-------

14

1	79/6, 79/9, 79/10, 80/10, 80/11, 80/13, 81/14	Wierzbica	tereny rekreacyjne	uniezależnienie strefy zab. letn. od obszaru zagr. powodziowego, włączenie do strefy ZR1 działek 80/11 i 80/13		MPZP 016 - sekcja G, powiat legionowski, woj. mazowieckie Uchwała 138/XV/2015 z dnia 2015-11-30	tak	nie	wniosek niezgodny z przepisami odrębnymi. Brak możliwości dopuszczenia zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego. W studium obszary szczególnego zagrożenia powodziowego zostały jeszcze nie wprowadzone.
Sekcja H									
L.p.	Nr Działki	Obręb	Obecne przeznaczenie	Wnioskowane przeznaczenie	Data wniosku	Nr MPZP	Zgodność ze Studium	Uwzględnione	uwagi
1	204/22	Kania Nowa	rolna	tereny rekreacyjne	11.02.2015		nie	nie	Poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obecnie sporządzanie MPZP utrzymuje przeznaczenie rolne
2	37/2	Gąsiorowo	tereny leśne	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	22.02.2016	MPZP 001 gminy Serock pow. Legionowo woj. mazowieckie Uchwała 630/LXVII/2002 z dnia 2002-02-01	tak	nie	Poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obecnie sporządzanie MPZP utrzymuje przeznaczenie leśne poza małym fragmentem, gdzie zlokalizowane są zbudowania. Konieczna zgoda na zmianę przeznaczenia Marszałka Województwa Mazowieckiego w toku prac planistycznych.
3	207/6	Kania Nowa	rolna	odrolnienie i przeznaczenie działki pod zabudowę mieszk. Jedn. I /lub zabudowa rekreacyjna	16.05.2016		Nie ( strefa 3 tereny otwarte – strefa rekreacyjna)	nie	Poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obecnie sporządzanie MPZP utrzymuje przeznaczenie dla terenów zieleni – tereny

									zadrzewień i zakrzewień
4	936	Cupel	tereny zakrzewień i zalesień	budowlane	20.10.2016	MPZP 015 gminy Serock - sekcja H1, powiat legionowski, woj. mazowieckiego Uchwała 126/XIII/2015 z dnia 2015-10-26	nie	nie	położone poza obszarem o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
<b>Obszar A</b>									
L.p.	Nr Działki	Obszar A	Obecne przeznaczenie	Wnioskowane przeznaczenie	Data wniosku	Nr MPZP	Zgodność ze Studium	Uwzględnione	uwagi
1	42/2, 43/2		zabudowa jednorodzinna	zabudowa wielorodzinna	30.10.2013	MPZP 0014 miasta Serock - obszar A, powiat legionowski Uchwała 109/XI/2015 z dnia 2015-08-31	tak	tak	Wniosek uwzględniony
2	18/4	3	zab. mieszk. jedn. i/lub zab. usług nieuciążliwych oraz częściowo pod tereny dróg pub.	zniesienia poszerzenia	26.06.2017	MPZP Miasta Serock w rejonie ul. Pogodnej w obrębie Wierzbica, gm. Serock uchwała Nr 553/LIII/2018 z dnia 13.11. 2018 r.	tak	tak	Wniosek uwzględniony
3	27	12	zabudowa pierzejowa	zab. mieszk. jedn	22.11.2017	MPZP 014. miasta Serock - obszar A, powiat legionowski Uchwała 109/XI/2015 z dnia 2015-08-31	tak (strefa A)	nie	Uchwała nr 63/VII/2019 z dn. 27 marca 2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock –

14

									obszar A4
4	2/7	3	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych	zniesienie poszerzenia ul. Sadowej	25.10.2017	MPZP 014. miasta Serock - obszar A, powiat legionowski Uchwała 109/XI/2015 z dnia 2015-08-31	tak	nie	Uchwała nr 544/LI/2018 z dn. 29 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock-obszar A3
<b>Obszar C</b>									
L.p.	Nr Działki	Obszar C	Obecne przeznaczenie	Wnioskowane przeznaczenie	Data wniosku	Nr MPZP	Zgodność ze Studium	Uwzględnione	uwagi
1	24/24	14	tereny obiektów prod., składów, magazynów i zab. usługowej	dopuszczenie możliwości zabudowy usługowej bez konieczności zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy	04.07.2017	MPZP 003. miasta Serock - obszar C, powiat legionowski, woj. mazowiecki Uchwała 309/XXXIV/2013 z dnia 2013-03-27	Tak Strefa D działalności gospodarczej	nie	
<b>Obszar D</b>									
L.p.	Nr Działki	Obszar D	Obecne przeznaczenie	Wnioskowane przeznaczenie	Data wniosku	Nr MPZP	Zgodność ze Studium	Uwzględnione	uwagi

1	23/20	20	grunty leśne	Rolne (w celu powiększenia gospodarstwa)	28.11.2016	MPZP 005 miasta Serock - obręb 20, powiat legionowski, woj. mazowieckie Uchwała 360/XXXIX/2013 z dnia 2013-07-29	nie, w studium zabudowa mieszkaniowa	nie	
2	82/21	20	tereny lasów i zalesień	zab. mieszk. jedn. lub rekreacyjna	28.03.2017	MPZP 005. miasta Serock - obręb 20, powiat legionowski, woj. mazowieckie Uchwała 360/XXXIX/2013 z dnia 2013-07-29	tak	nie	konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia od Marszałka Województwa Mazowieckiego w toku prac planistycznych.
3	52/6, 52/16	18	tereny zab. usług turystyki i rekreacji	zab. mieszk. wielorodzinna i usługowa	11.07.2018	MPZP 006. miasta Serock - obszar D, powiat legionowski, woj. mazowieckie Uchwała 410/XLVI/2014 z dnia 2014-01-27	nie	nie	

Źródło: Opracowanie własne



W latach 2013-2018 do urzędu miasta i gminy Serock wpłynęło 51 wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z czego do tej pory 7 wniosków zostało uwzględnionych lub częściowo uwzględnionych. Aż, 36 wniosków jest niezgodnych z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy i miasta Serock, co oznacza, że zmiana planu wymaga wcześniejszej aktualizacji ustaleń studium.

Większość wniosków dotyczy przeznaczenia nowych działek pod zabudowę (dotychczasowo użytkowanych rolniczo lub leśnie). Należy zauważyć, że sporządzona (w trakcie zmiany studium 2016) analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Serock wykazała, że w Gminie Serock jest wystarczająca ilość terenów budowlanych, które są w stanie zapewnić prognozowane potrzeby rozwojowe gminy w perspektywie najbliższych 30 lat. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nowe tereny budowlane mogą być wyznaczane tylko w obszarach o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Przy sporządzaniu kolejnej edycji studium powinny zostać wyznaczone granice takich terenów, położenie wnioskowanych działek w takim obszarze będzie warunkowało możliwość pozytywnego rozpatrzenia wniosku.

## **10. Harmonogram prac planistycznych**

### **10.1 Miejscowe Plany zagospodarowania przestrzennego**

#### **- Plany miejscowe do opracowania wynikające z przepisów odrębnych**

1. art. 10 ust. 2 pkt 8, obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie mpzp, na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości a także obszary przestrzeni publicznej. - w studium nie wskazano obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, obszary przestrzeni publicznych wskazane w studium - centrum Serocka oraz Ośrodek Sportu i Rekreacji w Serocku, posiadają obowiązujące plany miejscowe.

2. art. 10 ust. 2 pkt 9, obszary dla których gmina zamierza sporządzić mpzp. w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. - W studium wskazano obszary, dla których wymagana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (schemat w skali 1:5000 ma załączniku nr 2). Po uchwaleniu studium w 2009 r., gmina Serock przystąpiła do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w trakcie prac planistycznych zostały zweryfikowane tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, oraz zostały przeprowadzone postępowania w sprawie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia.

3. MPZP dla terenów, na których planowana jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. - w studium nie wskazuje się obiektów na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

**Wniosek:** W Gminie Serock nie występują obszary, dla których jest obowiązek sporządzenia miejscowych planów, wynikający z przepisów odrębnych.

#### **- Plany miejscowe do opracowania wynikające ze stanu faktycznego:**

Gmina Serock jest niemal w całości pokryta mpzp, rekomenduje się sporządzenie następujących planów miejscowych :

1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miejscowości Zegrze w obrębie Jadwisin (obejmujący "uwolnione" tereny zamknięte, dla których rozstrzygnięcie nadzorcze uchyliło

plan dz. nr 111/311, 111/309, 111/293, 111/307, 111/312, 111/6, 111/13, 111/260, 111/310, 111/262, 111/269 i 111/290).

**- Plany do zmiany:**

1. Fragmentaryczna zmiana ustaleń planów w zakresie szerokości dróg wewnętrznych, eliminująca zapisy dopuszczające powstawanie dróg wewnętrznych o szerokości mniejszej niż 8 m (w mpzp pojawia się wadliwy zapis dopuszczający wydzielanie dróg wewnętrznych jako przedłużenie istniejących dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż droga przedłużana):  
Plany wymagające zmiany:

- mpzp miasta Serock - obręb 20 (uchwała nr 360/XXXIX/2013 z dn. 29.07.2013 r.)
- mpzp miasta Serock - obszar A (uchwała nr 109/XI/2015 z dn. 31 sierpnia 2015 r.)
- mpzp miasta Serock - obszar C (uchwała nr 309/XXXIV/2013 z dn. 27.03.2013 r.)
- mpzp miasta Serock - obszar D (uchwała nr 410/XLVI/2014 z dn. 27 stycznia 2014 r.)
- mpzp gminy Serock sekcji A, (uchwała nr 474/LII/2014 z dn. 31.07.2014 r.)
- mpzp gminy Serock - sekcja B (uchwała nr 472/LII/2014 z dn. 31 lipca 2014 r.)
- mpzp gminy Serock - sekcja C (uchwała nr 433/XLVIII/2014 z dn. 31 marca 2014 r.)
- mpzp gminy Serock - sekcja C1 (uchwała nr 22/IV/2015 z dn. 2 lutego 2015 r.)
- mpzp gminy Serock sekcja F1 (uchwała nr 342/XXXVII/3013 z dn. 3.06.2013 r.)

2. Miejskowy Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1, obręb Jadwisin przyjęty uchwałą nr 342/XXXVII/3013 Rady miejskiej w Serocku z dn. 3 czerwca 2013 r. - zmiana w zakresie błędnie określonej intensywności zabudowy (błędna definicja i wskaźniki).

3. Aktualizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod względem zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w celu dostosowania zasad zagospodarowania na nich obowiązujących do aktualnie obowiązujących przepisów z zakresu prawa wodnego, zgodnie z obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego dla rzeki Narew i Bug):

- mpzp gminy Serock – sekcja F1 (uchwała nr 342/XXXVII/2013 z dn. 3.06.2013 r.)
- mpzp gminy Serock – sekcja H, (uchwała nr 630/LXVII/2002 z dn. 1.02.2002) - zmiana w trakcie opracowania
- mpzp miasta Serock – obszar D (uchwała nr 410/XLVI/2014 z dn. 27 stycznia 2014 r.)
- mpzp gminy Serock – sekcja C (uchwała nr 433/XLVIII/2014 z dn. 31.03.2014 r.)
- mpzp gminy Serock – sekcja B (uchwała nr 472/LII/2014 z dn. 31.07.2014 r.)

4. Zmiana planów miejscowych na terenie miasta Serocka mająca na celu dążenie do wykształcenia tkanki miejskiej oraz intensyfikację struktury przestrzennej Serocka. (wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie miasta pozwoli ograniczyć rozlewanie się zabudowy na tereny podmiejskie oraz zredukować koszty budowy infrastruktury technicznej i społecznej).

5. Zmiana planów wynikająca z pozytywnego rozpatrzenia wniosków składanych do urzędu miejskiego.

## 10.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Serock wymaga aktualizacji, w przeciągu najbliższych lat gmina Serock powinna przystąpić do jego aktualizacji.

Zaktualizowane studium w sposób kompleksowy powinno uwzględniać uwarunkowania rozwoju wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania, aktualnych i prognozowanych potrzeb mieszkańców oraz aktualnie obowiązujących przepisów. Studium powinno wyznaczać kierunki polityki przestrzennej zapewniając rozwój gminy przy jednoczesnej ochronie środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego.

W studium należy między innymi zaktualizować granice gminy, w taki sposób aby dokument obejmował cały obszar jednostki administracyjnej, wprowadzić obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zaktualizować dane na temat złóż oraz obszarów górniczych, wyznaczyć granice obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – warunkujące możliwość wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

## 11. Podsumowanie

Gmina Serock prowadzi politykę przestrzenną z wysoką dbałością, systematycznie sporządzając oraz aktualizując swoje dokumenty planistyczne, uwzględniając przy tym proces partycypacji społecznej, niejednokrotnie w sposób poszerzony.

Godnym pochwały jest bardzo wysoki stopień pokrycia gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które w swoim założeniu w sposób kompleksowy kształtują ład przestrzenny na obszarze gminy, jednocześnie chroniąc przestrzeń od lokalizacji przypadkowych inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Wysoki stopień pokrycia gminy planami oraz duża dostępność terenów budowlanych sprawia, że gmina jest bardzo atrakcyjna pod względem inwestycyjnym. Skutki prowadzonej polityki przestrzennej widoczne są w systematycznym wzroście liczby ludności, spowodowanym dodatnim saldem migracji. Niemal wszystkie miejscowe plany<sup>5</sup> zostały sporządzone w latach 2013-2018, na podstawie aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. W wyniku przeprowadzonej analizy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta i gminy Serock należy uznać za aktualne.

Odmienne wygląda sytuacja w przypadku studium uwarunkowań i kierunków z zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonego w 2009 r., następnie fragmentarycznie zmienionego w 2012, 2016 i 2018 r., w wyniku przeprowadzonej analizy należy uznać że studium jest częściowo nieaktualne.

Stwierdzenie nieaktualności aktu planistycznego nie wymusi od Rady Miejskiej obowiązku aktualizacji studium. Kształtowanie polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy, ale upzpnie wprowadza sankcje obligujących gminę do realizacji tych zadań w określonym terminie.

---

<sup>5</sup> Na Obszarze gminy Serock, obowiązuje tylko jeden plan sporządzony na podstawie uchwały z 1994 r. o planowaniu przestrzennym - mpzp Gminy Serock - Sekcja H (uchwała 630/LXVII/2002 z dn. 1.02.2002 r. ), obecne trwają prace nad nowym planem obejmującym ten obszar.

## 12. Najważniejsze wnioski i rekomendacje:

- Jednym z głównych problemów polityki przestrzennej występującym w Gminie Serock jest nieadekwatne do potrzeb, nadmierne przeznaczanie terenów pod zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z przeprowadzonymi badaniami Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN<sup>6</sup>, jest to problem występujący niemal, że w każdej gminie w Polsce, szczególnie zauważalny w miejskich obszarach funkcjonalnych miast wojewódzkich. Gminy podmiejskie, często stają się sypialniami dużych miast, przez co ich rozwój przebiega monofunkcyjnie. Przyczyną tego zjawiska jest lokalna polityka przestrzenna oraz wadliwy system planowania przestrzennego, który do 2015 roku zezwalał gminom na wyznaczanie terenów budowlanych bez badania swoich potrzeb i możliwości rozwojowych.
- W wyniku zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmian legislacyjnych studium miasta i gminy Serock stało się częściowo nieaktualne - *rekomenduje się dalszą aktualizację studium (w studium powinno się wyznaczyć granice obszarów o wykształconej-strukturze funkcjonalno-przestrzennej - warunkujące możliwość wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, nie ma natomiast przeciwwskazań przed wyznaczaniem nowych terenów o funkcji usługowej (w tym usługi turystyki), produkcyjnej oraz sportowo - rekreacyjnej).*
- Obszar gminy Serock jest niemal w całości pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co pozwala w sposób kompleksowy kształtować ład przestrzenny oraz usprawnić proces inwestycyjny, *rekomenduje się opracowanie mpzp dla "uwolnionych" terenów zamkniętych w miejscowości Zegrze (konieczne jest wcześniejsze opracowanie studium dla tych terenów).*
- Plany wyznaczają bardzo dużo terenów pod zabudowę - ok. 5080 ha, co stanowi prawie 50% powierzchni gminy, z czego blisko 90% jest przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową - zauważa się monofunkcyjny – mieszkaniowy charakter planów miejscowych, analiza przestrzennego rozmieszczenia głównych skupisk terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wyraźnie wskazuje na zanik wiejskiego charakteru i przygotowywanie gminy do roli sypialni metropolitalnej.
- Plany wyznaczają niewystarczającą ilość terenów usług publicznych w stosunku do zakładanego poziomu urbanizacji gminy oraz charakteryzują się małym zróżnicowaniem terenów pod względem funkcji - *rekomenduje się uzupełnienie terenów mieszkaniowych wyznaczonych w mpzp o tereny zabudowy usługowej oraz przestrzenie publiczne.*
- Na obszarze gminy występuje niekorzystna struktura własnościowa terenów przeznaczonych do zabudowy - w oparciu o dawne podziały rolne, plany wyznaczają bardzo duże powierzchniowo obszary przeznaczone do zabudowy, bez wyznaczania szczegółowego układu komunikacyjnego, takie ustalenia mpzp, prowadzą do rozlewania się zabudowy co w efekcie przyczynia się do chaosu przestrzennego oraz wzrostu kosztów budowy infrastruktury technicznej i społecznej - *rekomenduje się projektowanie w planach miejscowych układu komunikacyjnego służącego obsłudze wyznaczonych terenów budowlanych.*
- W planach miejscowych występują niespójne regulacje dotyczące szerokości dróg wewnętrznych, skutkujące powstawaniem dróg o substandardowych parametrach - *rekomenduje się zmianę planów miejscowych w tym zakresie.*

---

<sup>6</sup> Problematyka nadpodaży terenów mieszkaniowych wyznaczanych w gminnych dokumentach planistycznych oraz ich chłonności została opisana w Raporcie "O ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce" PAN IGiPZ

- Rozwój infrastruktury technicznej na obszarach przeznaczonych do zabudowy odbywa się w wolniejszym tempie niż proces urbanizacji zachodzący na tych terenach, *rekomenduje się wyposażenie terenów przeznaczonych do zabudowy w system dróg publicznych, sieć wodociagową i kanalizacyjną.*
- Plany dopuszczają rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jednostkowo, w sposób nieskoordynowany, skutkujący powstawaniem punktowych obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych - *rekomenduje się planowanie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie miasta Serock w formie kompleksowo zaprojektowanych osiedli, w celu wytworzenia miejskiej tkanki urbanistycznej oraz ograniczenia rozlewania się zabudowy na tereny podmiejskie, co będzie skutkowało ograniczeniem kosztów budowy infrastruktury technicznej.*
- Część planów miejscowych posiada nieaktualne obszary szczególnego zagrożenia powodzią - *rekomenduje się aktualizację miejscowych planów pod względem zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oraz dostosowanie zasad zagospodarowania na nich obowiązujących, do aktualnych przepisów z zakresu prawa wodnego.*
- Zarówno w studium jak i w miejscowych planach miasta i gminy Serock nie wskazano obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W przypadku planowania rozmieszczenia takich urządzeń na terenie gminy konieczne jest wniesienie w studium ich lokalizacji, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów. W przypadku planowania rozmieszczenia na obszarze gminy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, nie ma potrzeby zmiany studium w tym zakresie, dopuszczenie lokalizacji takich urządzeń odbywa się na etapie planu miejscowego. W przypadku pojawienia się wniosków o dopuszczenie lokalizacji na obszarze gminy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w obowiązujących dokumentach planistycznych można dokonywać zmiany. Na obszarze gminy w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii rekomenduje się lokalizowanie farm fotowoltaicznych ponieważ generują one mniejsze strefy ochronne z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenów niż elektrownie wiatrowe.

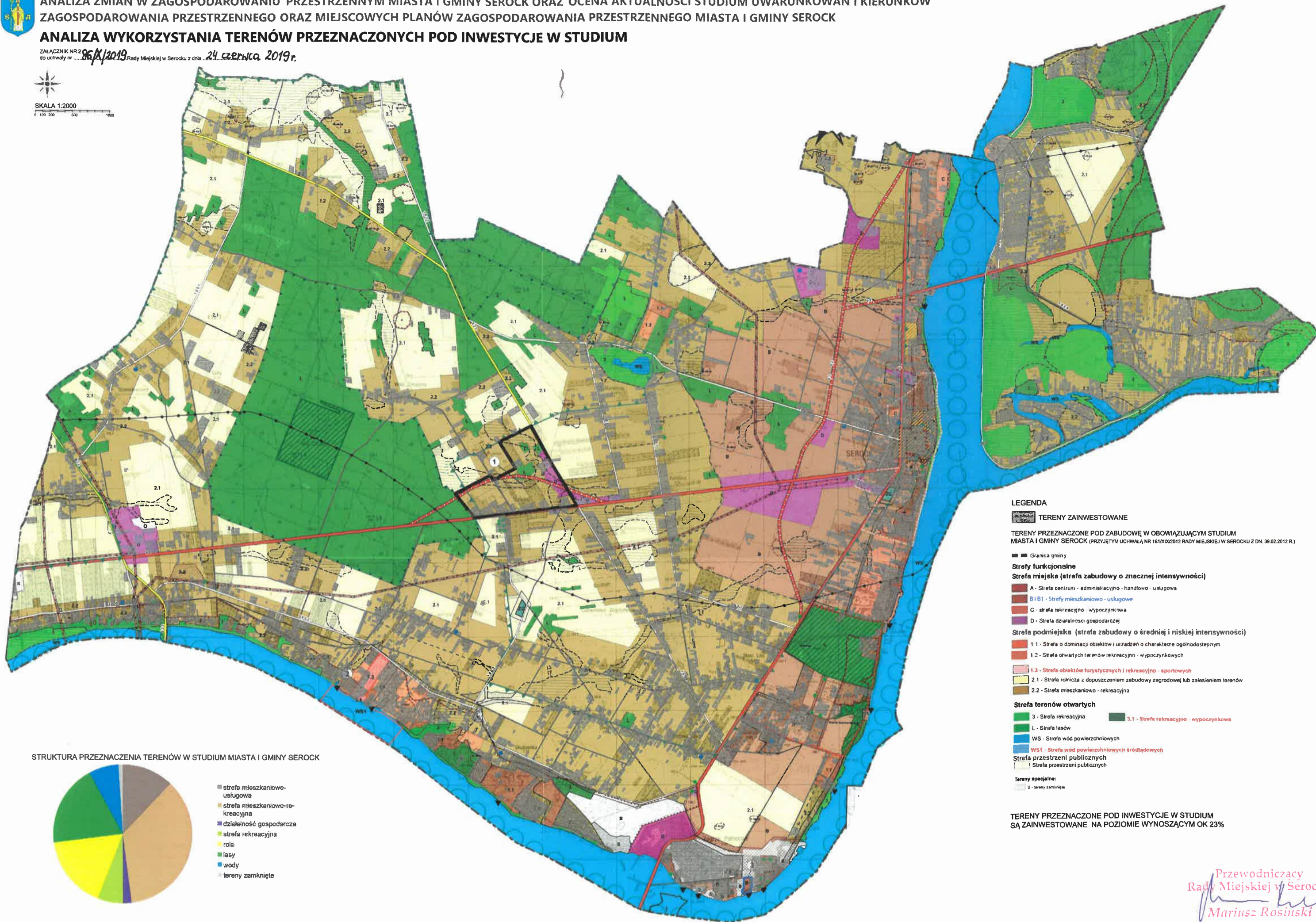
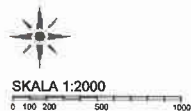
Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Serocku -  
*Mariusz Rustiński*





**ANALIZA WYKORZYSTANIA TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD INWESTYCJE W STUDIUM**

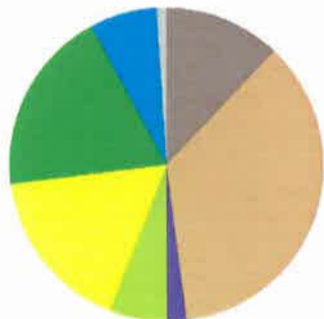
ZALĄCZNIK NR 2 do uchwały nr 86/X/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 czerwca 2019 r.



**LEGENDA**

- TERENY ZAINWESTOWANE
- TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ W OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM MIASTA I GMINY SEROCK (PRZYJĘTYM UCHWAŁĄ NR 181/X/2012 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DN. 30.02.2012 R.)
- Granica gminy
- Strefy funkcjonalne**
- Strefa miejska (strefa zabudowy o znacznej intensywności)**
  - A - Strefa centrum - administracyjno - handlowo - usługowa
  - B i B1 - Strefy mieszkaniowo - usługowe
  - C - strefa rekreacyjno - wypoczynkowa
  - D - Strefa działalności gospodarczej
- Strefa podmiejska (strefa zabudowy o średniej i niskiej intensywności)**
  - 1.1 - Strefa o dominacji obiektów i urządzeń o charakterze ogólnodostępnym
  - 1.2 - Strefa otwartych terenów rekreacyjno - wypoczynkowych
  - 1.3 - Strefa obiektów turystycznych i rekreacyjno - sportowych
  - 2.1 - Strefa rolnicza z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej lub zalesieniem terenów
  - 2.2 - Strefa mieszkaniowo - rekreacyjna
- Strefa terenów otwartych**
  - 3 - Strefa rekreacyjna
  - L - Strefa lasów
  - WS - Strefa wód powierzchniowych
  - WS1 - Strefa wód powierzchniowych śródlądowych
  - Strefa przestrzeni publicznych
  - Strefa przestrzeni publicznych
- Tereny specjalne:**
  - S - tereny zamknięte

STRUKTURA PRZEZNACZENIA TERENÓW W STUDIUM MIASTA I GMINY SEROCK



- strefa mieszkaniowo-usługowa
- strefa mieszkaniowo-rekreacyjna
- działalność gospodarcza
- strefa rekreacyjna
- rola
- lasy
- wody
- tereny zamknięte

TERENY PRZEZNACZONE POD INWESTYCJE W STUDIUM SĄ ZAINWESTOWANE NA POZIOMIE WYNOŚĄCYM OK 23%

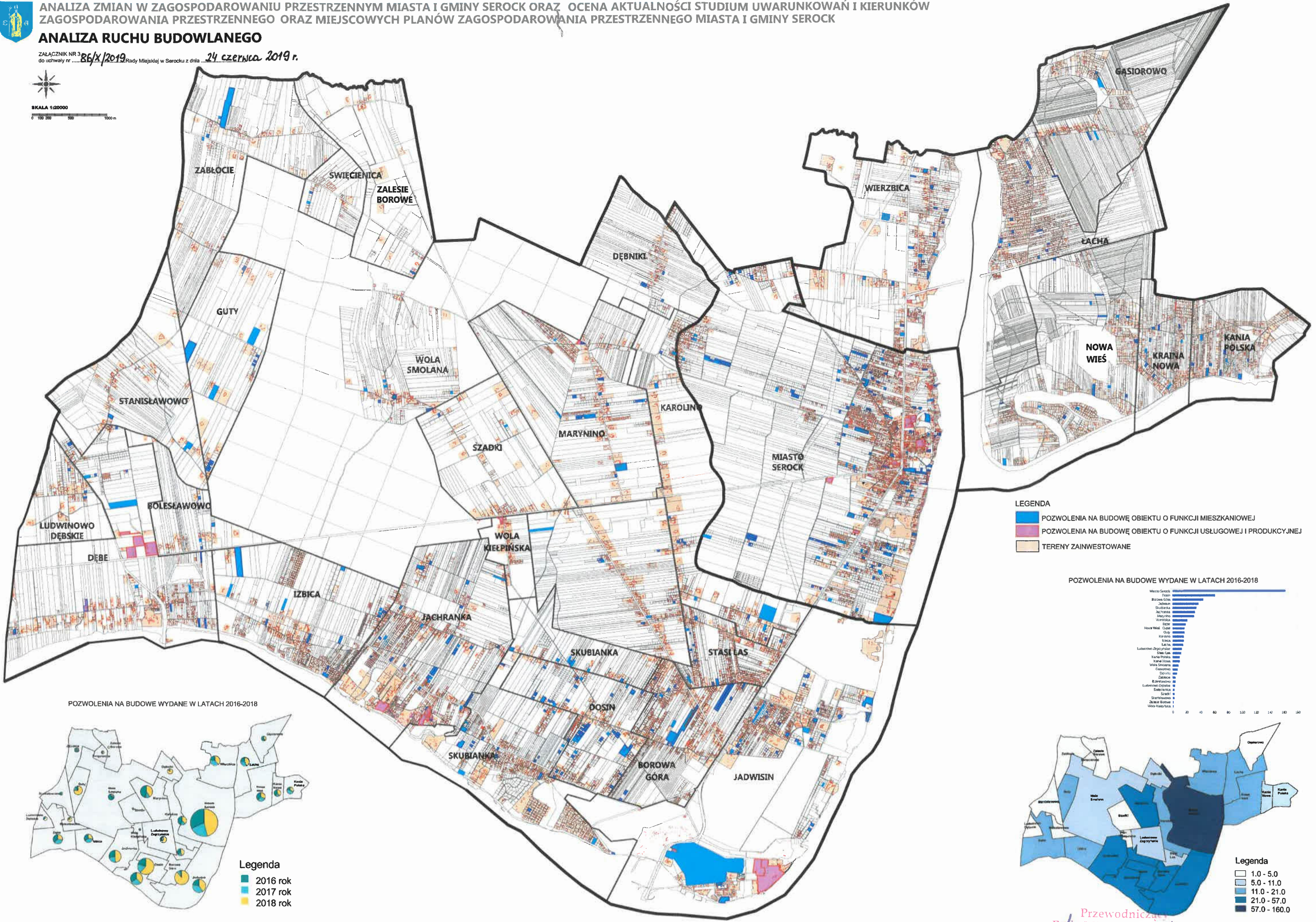
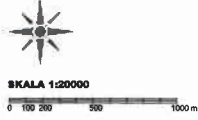
Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Serocku  
*Mariusz Rosinski*





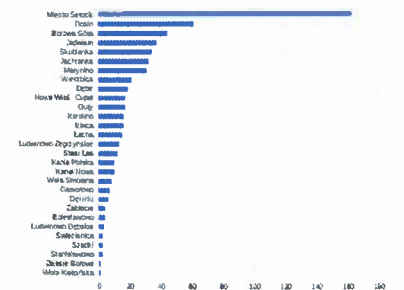
**ANALIZA RUCHU BUDOWLANEGO**

ZALĄCZNIK NR 3 do uchwały nr 86/X/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 czerwca 2019 r.

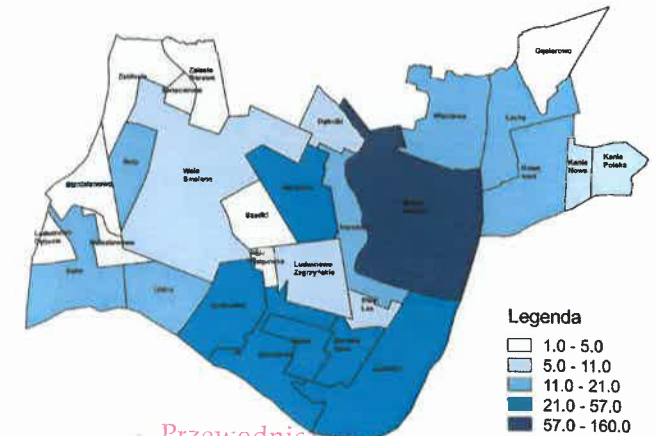
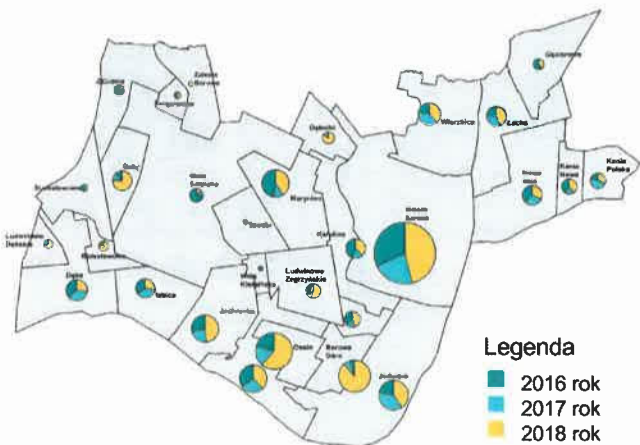


- LEGENDA**
- POZWOLENIA NA BUDOWĘ OBIEKTU O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
  - POZWOLENIA NA BUDOWĘ OBIEKTU O FUNKCJI USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ
  - TERENY ZAINWESTOWANE

POZWOLENIA NA BUDOWĘ WYDANE W LATACH 2016-2018



POZWOLENIA NA BUDOWĘ WYDANE W LATACH 2016-2018



Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Serocku  
*Mariusz Rosiński*