

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr 789/LXXIII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 18 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Centrum Edukacji i Sportu Serock – Wierzbica, w rejonie ulic Pułtuskiej i Czeskiej, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz jego zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku oraz zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku oraz zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku oraz zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku oraz zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 750/LXXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku., Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Centrum Edukacji i Sportu Serock – Wierzbica, w rejonie ulic Pułtuskiej i Czeskiej, zwany dalej „planem”, którego granice obejmują teren działek nr ewid.: 173/25, 175/15, 175/16, 175/20, 175/21, 175/22, 175/25, 175/24, 175/26, 175/27, 175/28, 175/29, 175/30, 175/31, 175/32 i 175/33 w obrębie Wierzbica, gm. Serock, a także działki o nr ewid.: 1/11, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34 i 1/35 w obrębie 06 w Serocku, zgodnie z Uchwałą Nr 789/LXXIII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 18 października 2023 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Serocku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych –

załącznik nr 2;

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

3. Do niniejszej uchwały dołącza się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

4. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:

- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) granica zabytkowego cmentarza żydowskiego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
- e) granica strefy przestrzeni publicznych,
- f) strefa zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
- g) strefa istniejącej zieleni do zachowania,
- h) linie wymiarowe,
- i) przeznaczenie terenów;

2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, w tym istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV w części przeznaczona do skablowania, orientacyjny przebieg projektowanych ciągów pieszo-rowerowych, granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, granica obrębów ewidencyjnych, symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie, obejmujące co najmniej 60% powierzchni działki lub terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,5 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m;

- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, boiska wraz z szatniami, siłownie zewnętrzne, skateparki, stoły do gry;
- 7) zależnych miejscach do parkowania - należy przez to rozumieć zespoły stanowisk postojowych, w których co najmniej jedno z miejsc nie posiada bezpośredniego dostępu do powierzchni manewrowej, a jego obsługa komunikacyjna odbywa się za pośrednictwem innego stanowiska postojowego;
- 8) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane i komponowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów gatunków rodzimych wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 9) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy osiągające docelową wysokość przekraczającą 4,0 m;
- 10) zieleni izolacyjno-krajobrazowej – należy przez to rozumieć zbiorowiska roślinne cechujące się warstwową strukturą, złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu.

§ 3. 1. Planem objęto obszar o powierzchni 11,86 ha.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) MW-UE – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług edukacji;
- 3) UE-US – tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji;
- 4) US-UK – teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki;
- 5) KDL – teren drogi lokalnej,
- 6) KDD – tereny dróg dojazdowych,
- 7) KOP – tereny parkingów;
- 8) ZP-ZC – teren zieleni urządzonej lub cmentarza zamkniętego;
- 9) L – teren lasu.

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

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania innych niż wymienione w uchwale, terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się

mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na obszarze objętym planem, dojazdów, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów, zieleni ozdobnej, obiektów rekreacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z wyłączeniem terenu 1L, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na obszarze objętym planem, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, w tym projektowanych ciągów pieszo-rowerowych wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 5) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 6) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 15° – ceglastoczerwony, brązowy lub grafitowy;
- 7) kolor elewacji – biały, odcienie beżu, szarości, grafitu lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 7 koloru elewacji na 20% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 9) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, poszerzenia dróg istniejących, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 10) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych planu: 10,0 m, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - c) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku, przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów,
 - d) biogazowni,
 - e) elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji turbin wiatrowych o pionowej osi

- obrotu,
- f) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - g) zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny MW-U, MW-UE, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny MW-UE, UE-US, kwalifikowane są w przypadku lokalizacji przedszkoli i placówek edukacyjnych jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania, dojść, dojazdów oraz tarasów w granicach powierzchni biologicznie czynnej, z wyjątkiem pkt 5;
- 5) nakaz zachowania istniejącej zieleni w strefach wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem kolizji lokalizacji ze zjazdami oraz sieciami, urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej;
- 6) w granicach strefy zieleni izolacyjno-krajobrazowej:
- a) nakaz uwzględnienia projektowanej zieleni w projekcie zagospodarowania działki lub terenu oraz nakaz realizacji tej zieleni w formie uporządkowanych, co najmniej trzech rzędów drzew, sadzonych w odległości nie większej niż 5,0 m od siebie w każdym rzędzie,
 - b) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu oraz wprowadzenia nasadzeń roślinności wysokiej,
 - c) nakaz uzupełnienia szeregu drzew nasadzeniami z krzewów w celu zapewnienia piętrowej budowy pasa zieleni i jego większej izolacyjności, pojedyncze krzewy należy sadzić w odległości nie większej niż 0,8 m od siebie.

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

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

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w granicach strefy przestrzeni publicznych, wyznaczonej na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz realizacji miejsc spotkań sprzyjających przebywaniu osób, poprzez zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, oraz zastosowanie różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca;
- 2) nakaz dostosowania chodników i urządzeń zagospodarowania służących do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności:

- a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
- b) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
- c) stosowanie krawężników obniżonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, w granicach strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) – radaru meteorologicznego o numerze rejestru MET/N/B/4082/0/2009, zlokalizowanego w miejscowości Legionowo, poza obszarem planu, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniczego urządzenia naziemnego;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z lokalizacji w granicach obszaru planu:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska”,
 - b) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

- 1) powiązania zewnętrzne układu komunikacyjnego dla obszaru objętego planem poprzez ul. Czeską, ul. Pułtuską oraz ul. Na Skarpie, zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5 oraz pkt 6, co najmniej:
 - a) 1,35 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsc do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu,
 - c) 2 miejsc do parkowania na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
 - d) 2 miejsc do parkowania na 10 użytkowników dla obiektów sportowych i rekreacyjnych,
 - e) 3 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy biurowej, administracji, kancelarii, banków, usług pocztowych, usług zdrowia,
 - f) 2 miejsc do parkowania 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy z zakresu oświaty, z zastrzeżeniem lit. g,
 - g) 3 miejsc do parkowania na 1 oddział w przypadku przedszkoli i świetlic,
 - h) 3 miejsc do parkowania na 10 łóżek w budynkach zamieszkania zbiorowego;
- 3) na miejscach przeznaczonych do postoju pojazdów, liczących powyżej 5 miejsc do parkowania, zapewnienie miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zależnych miejsc do parkowania, których liczba nie może przekraczać 30% ogólnego bilansu miejsc do parkowania, o którym mowa w pkt 2,
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, w granicach terenów 1KOP, 2KOP, 1IC-KOP, 2KDD;

- 6) dopuszczenie wzajemnego bilansowania projektowanych miejsc do parkowania na terenach 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U;
- 7) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie wydzielania dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o minimalnej szerokości 8,0 m;
- 9) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o których mowa w pkt 8, o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m;
- 10) nakaz realizacji trójkątów widoczności o wymiarach co najmniej 5,0 m x 5,0 m przy projektowanych dojazdach do działek, o których mowa w pkt 8.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji, z wyłączeniem terenu 1L;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej wymienionych w pkt 5, 6, 7, 8, 9, 10 z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę przewodami rozdzielczymi z ujęć Serock lub Wierzbica, zlokalizowanych poza obszarem planu, poprzez istniejącą sieć wodociągową lub projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż 80 mm lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych kolektorem do oczyszczalni ścieków w miejscowości Dębe, zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) średnica określona w lit. a nie dotyczy instalacji tłocznych, przyłączy oraz instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,
 - c) dopuszczenie realizacji odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych,
 - d) nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów komunikacji – odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów:

- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub ogrodów deszczowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub projektowanej grawitacyjnej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm, z zastrzeżeniem tiret 3,
 - średnica określona w tiret 2 nie dotyczy instalacji tłocznych, przyłączy oraz instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,
 - dopuszczenie realizacji odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych,
 - dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych,
- c) nakaz neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych pochodzących z utwardzonych parkingów i placów manewrowych o powierzchniach określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem do ziemi lub wód,
- d) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny – zasilanie z istniejącej sieci gazowej lub projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 30 mm;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie z:
 - sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii elektrycznej, w tym między innymi z instalacji fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i technologicznych z sieci ciepłej lub indywidualnie w oparciu o źródła niskoemisyjne i bezemisyjne, odnawialne źródła energii elektrycznej, w tym między innymi instalacje fotowoltaiczne i źródła geotermalne, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 11) w zakresie gospodarki wytworzonymi odpadami – gromadzenie i gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) w obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości na terenach:
 - a) MW-U, MW-UE: 2 000 m²,
 - b) UE-US, US-UK: 1 000 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: na terenach MW-U, MW-UE, UE-US, US-UK: 20,0 m,
- 4) ustala się kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach MW-U, MW-UE, UE-US, US-UK: 60°–120°.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) na terenach MW-U, MW-UE, KOP: 10%;
- 2) na pozostałych terenach: 0,1%

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem pkt 2, 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wyłącznie w kondygnacji parteru lub kondygnacjach podziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych oraz wolnostojących garaży;
- 4) w granicach strefy przestrzeni publicznych, wyznaczonej na rysunku planu, nakaz lokalizacji lokali usługowych o powierzchni co najmniej 15% powierzchni całkowitej kondygnacji parteru budynków lub części budynków zlokalizowanych w granicach wyznaczonego obszaru;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów rekreacji,
 - b) wiat,
 - c) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w kondygnacjach podziemnych budynków;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60,
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,60;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy: 3,00;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 11) geometria dachów budynków oraz wiat: płaskie,
- 12) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 14,0 m,
 - b) wiat: 5,0 m;
- 13) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 4 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 15) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MW-U z drogi 2KDD,
 - b) terenu 2MW-U z dróg 2KDD, 3KDD lub z ul. Czeskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) terenu 3MW-U z drogi 2KDD.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług edukacji, z zastrzeżeniem pkt 2, 3, 4;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku usługowego i jednego budynku gospodarczego, lub jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami edukacji, lub dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy czym jeden budynek z usługami edukacji;
- 4) nakaz lokalizacji lokalu usługowego z zakresu edukacji o powierzchni co najmniej 30% lub co najmniej 250 m² powierzchni całkowitej kondygnacji parteru budynku;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów rekreacji,
 - b) wiat,
 - c) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w kondygnacjach podziemnych budynków;
- 6) dopuszczenie lokalizacji lokalu użytkowego w budynkach mieszkalnych wyłącznie w kondygnacji parteru;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,60;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy: 2,00;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 12) geometria dachów budynków oraz wiat: płaskie,
- 13) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 14,0 m,
 - b) wiat: 5,0 m;
- 14) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 4 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 16) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDD lub z ul. Czeskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 16. Dla terenów usług edukacji lub sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UE-US, 2UE-US w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług edukacji lub sportu i rekreacji;
- 2) w ramach obiektów usług edukacji lub sportu i rekreacji, dopuszczenie lokalizacji między innymi żłobka, przedszkola, szkoły, zadaszonego boiska wraz z szatniami, budowli i urządzeń sportowych, w tym między innymi boisk sportowych, sali widowiskowej, hali sportowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków gospodarczych i garaży,
- b) obiektów rekreacji,
- c) budynków i budowli sportowo-rekreacyjnych;
- d) wiat,
- e) odwiertów geotermalnych wraz z rurociągami, a także obiektów towarzyszących zagospodarowaniu wód termalnych, w tym między innymi basenów, tężni, zbiorników retencyjnych;
- 4) lokalizację terenów 1UE-US, 2UE-US w granicach obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,60;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 2,00;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 10) geometria dachów budynków:
 - a) płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe lub krzywiznowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 11) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy: 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: 5,0 m;
- 12) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 4 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 14) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1UE-US z dróg 1KDD, 2KDD lub z ul. Pułtuskiej, ul. Na Skarpie, zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - b) terenu 2UE-US z dróg 2KDD lub z ul. Pułtuskiej, ul. Czeskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 17. Dla terenu usług edukacji lub sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US-UK, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, w tym między innymi obiekty związane z obsługą sportów wodnych;
- 2) w ramach obiektów związanych z obsługą sportów wodnych, dopuszczenie lokalizacji między innymi magazynów i obiektów bieżącej obsługi łodzi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garaży, w tym garaży i warsztatów dla łodzi,
 - b) doków i pochylni,
 - c) obiektów rekreacji,

- d) wiat;
- 4) lokalizację terenu 1US-UK w granicach obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,00;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 1,00;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 10) geometria dachów budynków:
 - a) płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 11) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy: 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: 5,0 m;
- 12) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 14) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD.

§ 18. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi lokalnej;
- 2) lokalizację terenu 1KDL w granicach obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych, chodników i dróg rowerowych;
- 6) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej.

§ 19. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) lokalizację terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, w granicach obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych, chodników i dróg rowerowych;
- 7) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej.

§ 20. Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KOP, 2KOP, w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny parkingów;
- 2) lokalizację terenów 1KOP, 2KOP, w granicach obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - c) zadaszeń;
- 3) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów;
- 4) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej.

§ 21. Dla terenu zieleni urządzonej lub cmentarza zamkniętego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP-CZ, w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej lub cmentarza zamkniętego – nieczynny, zabytkowy cmentarz żydowski;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc do parkowania;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDD poprzez teren 2KOP.

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

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 23. Na obszarze planu tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja G, powiat legionowski, woj. mazowieckie, uchwalony Uchwałą Nr 138/XV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 listopada 2015 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w Serocku, uchwalony Uchwałą Nr 385/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 17 marca 2021 r.

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

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia r.

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

Na podstawie Uchwały Nr 789/LXXIII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 18 października 2023 r. podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Centrum Edukacji i Sportu Serock – Wierzbica, w rejonie ulic Pułtuskiej i Czeskiej, zwanego dalej „planem”.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w północno-zachodniej części gminy Serock, w obrębach geodezyjnych Wierzbica oraz Serock 06. Obszar obejmuje powierzchnię około 11,86 ha.

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

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja G, powiat legionowski, woj. mazowieckie, uchwalony Uchwałą Nr 138/XV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 listopada 2015 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w Serocku, uchwalony Uchwałą Nr 385/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 17 marca 2021 r.

Głównym celem sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji budynku szkoły podstawowej wraz z przestrzenią sportowo-rekreacyjną, a także lokalizacji zabudowy wielorodzinnej. Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w większości stanowią niezagospodarowane, gęsto zadrzewione tereny byłego ośrodka wypoczynkowego. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ponadto w granicach opracowania znajduje się zabytkowy cmentarz żydowski.

Procedura sporządzania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Stwierdzono jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, przyjętej Uchwałą Nr

386/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 17 marca 2021 r.

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

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

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, zorganizowano konsultacje społeczne w dniach od r. do r.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §14-25 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosku oraz uzgodnienie projektu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240), poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);

- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 13) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały

interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, w której zawarte zostały analizy środowiskowe. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Serock.

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

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

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze miasta Serock oraz obrębu Wierzbica, który posiada bardzo dobry dostęp do drogi krajowej nr 62, poprzez ul. Pułtuską i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy”

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

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

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu Centrum Edukacji i Sportu Serock – Wierzbica, w rejonie ulic
Pułtuskiej i Czeskiej

Opracowanie:



tel. (+48) 61 307 03 53

e-mail: biuro@konceptpracownia.pl

www.konceptpracownia.pl

mgr Michał Chlebowski
inż. Wojciech Michalski

Michał Chlebowski
urbanista
nr wpisu do Zachodniej Okręgowej
Izby Urbanistów Z-561

Wojciech Michalski

Poznań-Serock, 2024 r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp	3
1.1. Podstawa formalno-prawna	3
1.2. Cel sporządzenia prognozy	3
1.3. Zawartość prognozy	3
2. Metoda opracowania	5
3. Informacja o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.....	6
4. Charakterystyka gminy Serock.....	10
4.1. Budowa geologiczna i gleby	11
4.2. Wody powierzchniowe i podziemne	18
4.3. Powietrze i klimat	21
4.4. Obszary chronione na podstawie przepisów szczególnych.....	24
5. Charakterystyka, analiza i ocena stanu środowiska na terenie objętym opracowaniem	26
5.1. Stan zagospodarowania i środowiska przyrodniczego	26
5.2. Potencjalne zmiany zagospodarowania oraz stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu	36
5.3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	38
5.4. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. <i>o ochronie przyrody</i>	41
6. Przewidywane oddziaływanie na środowisko i jego elementy	43
6.1. Wpływ na różnorodność biologiczną, faunę i florę	47
6.2. Wpływ na ludzi	49
6.3. Wpływ na wodę	51
6.4. Wpływ na powietrze	54
6.5. Wpływ na powierzchnię ziemi	55
6.6. Wpływ na krajobraz	56
6.7. Wpływ na klimat	56
6.8. Wpływ na zasoby naturalne	56
6.9. Wpływ na zabytki	57
6.10. Wpływ na dobra materialne.....	57
6.11. Przewidywane oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru	57
7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, w tym na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru	58
8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele, przedmiot ochrony i integralność obszaru Natura 2000.....	58
9. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu ponadlokalnym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu	60
10. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....	62
11. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	63
12. Podsumowanie, wnioski, zalecenia.....	63
13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	64

1. Wstęp

1.1. Podstawa formalno-prawna

Podstawę prawną sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko projektu wspomnianego planu stanowi ustawa z dnia 3 października 2008 roku *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy oś przebieg strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymaga m.in. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto zgodnie z art. 46 ust. 2 ww. ustawy przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest też wymagane w przypadku projektu zmiany dokumentu, o którym mowa w ust. 1. Organ opracowujący projekt dokumentu, o którym mowa w art. 46 ust. 1 pkt 1, oraz projekt zmiany takiego dokumentu, może, po uzgodnieniu z właściwymi organami, o których mowa w art. 57 i art. 58, odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w przypadku spełnienia przesłanek wskazanych w art. 48 ust. 1, ust. 3-5 ustawy oś.

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko stanowi jedną z części strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przeprowadzanej dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Centrum Edukacji i Sportu Serock – Wierzbica, w rejonie ulic Pułtuskiej i Czeskiej, zwanego dalej „planem”.

1.2. Cel sporządzenia prognozy

Celem opracowania prognozy jest identyfikacja wpływu projektowanych rozwiązań planistycznych na środowisko przyrodnicze oraz ocena skuteczności przyjętych rozwiązań proekologicznych zawartych w miejscowym planie.

Prognozy oddziaływania na środowisko pozwalają uświadomić mieszkańcom gminy i przedstawicielom samorządu terytorialnego środowiskowe aspekty planowanego rozwoju, a organom administracyjnym winny ułatwiać rozstrzyganie o zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z prawem.

Prognoza oddziaływania na środowisko jest także istotną częścią strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Na jej podstawie wydawana jest opinia odpowiednich instytucji odpowiedzialnych za opiniowanie i uzgadnianie projektu miejscowego planu.

1.3. Zawartość prognozy

Zakres i stopień szczegółowości prognozy dla przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został określony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu. Niniejsza prognoza została sporządzona w pełnym zakresie zgodnie z ustawą *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Według zapisów tej ustawy prognoza oddziaływania na środowisko:

1) zawiera:

- a) informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
- b) informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,

- c) propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,
 - d) informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
 - e) streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym;
 - f) oświadczenie autora, a w przypadku gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – kierującego tym zespołem, o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2, stanowiące załącznik do prognozy,
 - g) datę sporządzenia prognozy, imię, nazwisko i podpis autora, a w przypadku gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – imię, nazwisko i podpis kierującego tym zespołem oraz imiona, nazwiska i podpisy członków zespołu autorów;
- 2) określa, analizuje i ocenia:
- a) istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
 - b) stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
 - c) istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*,
 - d) cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,
 - e) przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;
- 3) przedstawia:
- a) rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,
 - b) biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

W prognozie uwzględnia się także informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już, dokumentów powiązanych z projektem planu. W przypadku projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą to być prognozy oddziaływania na środowisko dla studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego znajdujących się na terenie opracowania albo w jego sąsiedztwie.

2. Metoda opracowania

Procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przebiegała równolegle do toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem opracowania.

Pierwszym etapem była inwentaryzacja urbanistyczna obszaru objętego planem. Dokonano wizji terenu oraz analizy odpowiednich materiałów (w tym: zdjęć satelitarnych, lotniczych, map) przedstawiających stan istniejący zagospodarowania i zabudowy, a także terenów niezabudowanych, w tym zieleni oraz występujących roślin i zwierząt, aby jak najbardziej szczegółowego scharakteryzować dany teren, jego środowisko przyrodnicze oraz powiązania z otoczeniem.

Następnie zapoznano się z dokumentami strategicznymi przedstawiającymi uwarunkowania danego obszaru (w tym także środowiskowe) oraz zalecany kierunek rozwoju przestrzennego (głównie uwarunkowania i kierunki rozwoju zapisane i przedstawione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy). W celu scharakteryzowania i oceny stanu środowiska (oraz poszczególnych jego elementów) posłużono się także innymi opracowaniami, raportami o stanie środowiska, a także danymi odnoszącymi się bezpośrednio lub w przypadku ich braku, pośrednio do analizowanego terenu. Dzięki opisom środowiska wykraczającym poza granice opracowania można uzyskać informacje o powiązaniach badanego obszaru z regionalnym i krajowym systemem środowiska przyrodniczego, co jest pomocne w określeniu ponadlokalnego znaczenia poszczególnych elementów środowiska na terenie objętym opracowaniem.

W przedstawionej prognozie wykorzystano między innymi następujące źródła (w tym źródła internetowe) oraz akty prawne:

- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zmianami);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. 2022 poz. 1336 ze zmianami);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. 2022 r. poz. 54);
- Dyrektywa 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady *w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko*;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- Europejska Konwencja Krajobrazowa, Florencja 2000;
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Serock;
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
- Plan Gospodarki Odpadami dla województwa mazowieckiego 2024;
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim za rok 2022, GIOŚ, Warszawa;
- Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły;
- www.psh.gov.pl – Państwowa Służba Hydrogeologiczna;
- geoportal.pgi.gov.pl – Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy;

- btsearch.pl – wyszukiwarka stacji bazowych telefonii komórkowej GSM i UMTS;
- www.geoportal.gov.pl – Geoportal;
- Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych;
- Kondracki J., 1994: *Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa;
- Matuszkiewicz J.M., 1993, *Krajobrazy roślinne i regiony geobotaniczne Polski*, Prace Geograficzne IGiPZ PAN, 158;
- Ewidencja gruntów i budynków gminy Serock.

3. Informacja o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami

Ustalenia, które powinny się znaleźć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zawarte są w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Prace nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpoczęto na podstawie Uchwały nr 789/LXXIII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 18 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Centrum Edukacji i Sportu Serock – Wierzbica, w rejonie ulic Pułtuskiej i Czeskiej.

Głównym celem sporządzenia planu jest możliwość realizacji budynku szkoły podstawowej wraz z przestrzenią sportowo-rekreacyjną. Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w większości stanowią niezagospodarowane, gęsto zadrzewione tereny byłego ośrodka wypoczynkowego. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ponadto w granicach opracowania znajduje się zabytkowy cmentarz żydowski. Mając na uwadze wysoką wartość przyrodniczą i kulturową opisanego obszaru należy podjąć wszelkie starania w celu ochrony powyższych terenów przed możliwą presją urbanistyczną.

Zakres ustaleń planu obejmie problematykę określoną w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla potrzeb opracowania planu miejscowego zamówione zostały podkłady map zasadniczych w formie określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, uchwalone uchwałą nr 386/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 17 marca 2021 r. W studium obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie mieszkaniowo-rekreacyjnej, o średniej i niskiej intensywności zabudowy.

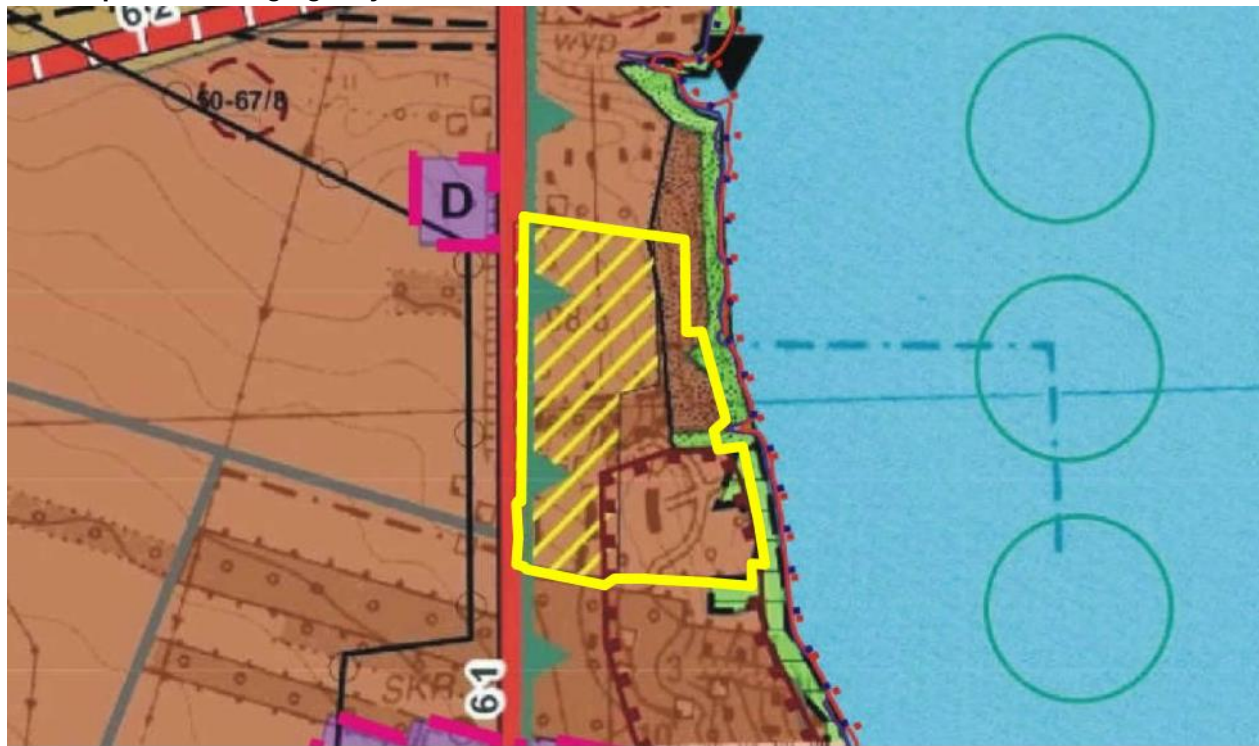
Ryc.1 Załącznik nr 1 do Uchwały nr 789/LXXIII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 18 października 2023 r.



Załącznik nr 1 do uchwały nr 789/LXXIII/2023
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 18.10.2023 r.

Źródło: UMiG Serock

Ryc.2 Wyrys z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock



 Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Źródło: BIP Serock

Ustalono następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) MW-UE – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług edukacji;
- 3) UE-US – tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji;
- 4) US-UK – teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki;
- 5) KDL – teren drogi lokalnej,
- 6) KDD – tereny dróg dojazdowych,
- 7) KOP – tereny parkingów;
- 8) ZP-ZC – teren zieleni urządzonej lub cmentarza zamkniętego;
- 9) L – teren lasu.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na obszarze objętym planem, dojazdów, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów, zieleni ozdobnej, obiektów rekreacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z wyłączeniem terenu 1L, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na obszarze objętym planem, ciągów pieszych, rowerowych oraz

pieszo-rowerowych, w tym projektowanych ciągów pieszo-rowerowych wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 5) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 6) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 15° – ceglastoczerwony, brązowy lub grafitowy;
- 7) kolor elewacji – biały, odcienie beżu, szarości, grafitu lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 7 koloru elewacji na 20% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 9) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, poszerzenia dróg istniejących, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 10) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych planu: 10,0 m, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - c) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku, przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów,
 - d) biogazowni,
 - e) elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji turbin wiatrowych o pionowej osi obrotu,
 - f) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - g) zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny MW-U, MW-UE, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny MW-UE, UE-US, kwalifikowane są w przypadku lokalizacji przedszkoli i placówek edukacyjnych jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania, dojeżdża i dojazdów oraz tarasów w granicach powierzchni biologicznie czynnej, z wyjątkiem pkt 5;
- 5) nakaz zachowania istniejącej zieleni w strefach wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem kolizji lokalizacji ze zjazdami oraz sieciami, urządzeniami i obiektami infrastruktury

technicznej;

6) w granicach strefy zieleni izolacyjno-krajobrazowej:

- a) nakaz uwzględnienia projektowanej zieleni w projekcie zagospodarowania działki lub terenu oraz nakaz realizacji tej zieleni w formie uporządkowanych, co najmniej trzech rzędów drzew, sadzonych w odległości nie większej niż 5,0 m od siebie w każdym rzędzie,
- b) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu oraz wprowadzenia nasadzeń roślinności wysokiej,
- c) nakaz uzupełnienia szeregu drzew nasadzeniami z krzewów w celu zapewnienia piętrowej budowy pasa zieleni i jego większej izolacyjności, pojedyncze krzewy należy sadzić w odległości nie większej niż 0,8 m od siebie.

W projekcie planu określono zasady zagospodarowania, nakazy, zakazy i dopuszczenia dotyczące m.in. lokalizowania obiektów budowlanych w przestrzeni lub sposobu urządzenia danych terenów. Dla planowanej zabudowy określono parametry i wskaźniki zabudowy. Oprócz tego w planie zawarto ogólne zasady: ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego, a także wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem prognozy, został opracowany z uwzględnieniem zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock.

Oprócz powyższego dokumentu, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest powiązany z obowiązującymi dotychczas na obszarze opracowania lub w jego sąsiedztwie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zapisy projektu planu, będącego przedmiotem prognozy, nie mogą być sprzeczne z zasadami zagospodarowania obowiązującymi w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania.

4. Charakterystyka gminy Serock

Gmina Serock jest gminą miejsko-wiejską, zlokalizowaną w północno-zachodniej części powiatu legionowskiego, w województwie mazowieckim. Siedzibą władz gminy jest miasto Serock. Od strony północnej gmina Serock graniczy z gminami Winnica, Pokrzywnica i Zatory (powiat pułtuski), od zachodu z gminami Somianka (powiat wyszkowski) oraz Dąbrówka, Radzymin (powiat wołomiński). Od strony południowej przedmiotowa gmina graniczy z innymi gminami powiatu legionowskiego – gminami Wieliszew i Nieporęt, natomiast od wschodu z gminami Pomiechówek i Nasielsk (powiat nowodworski).

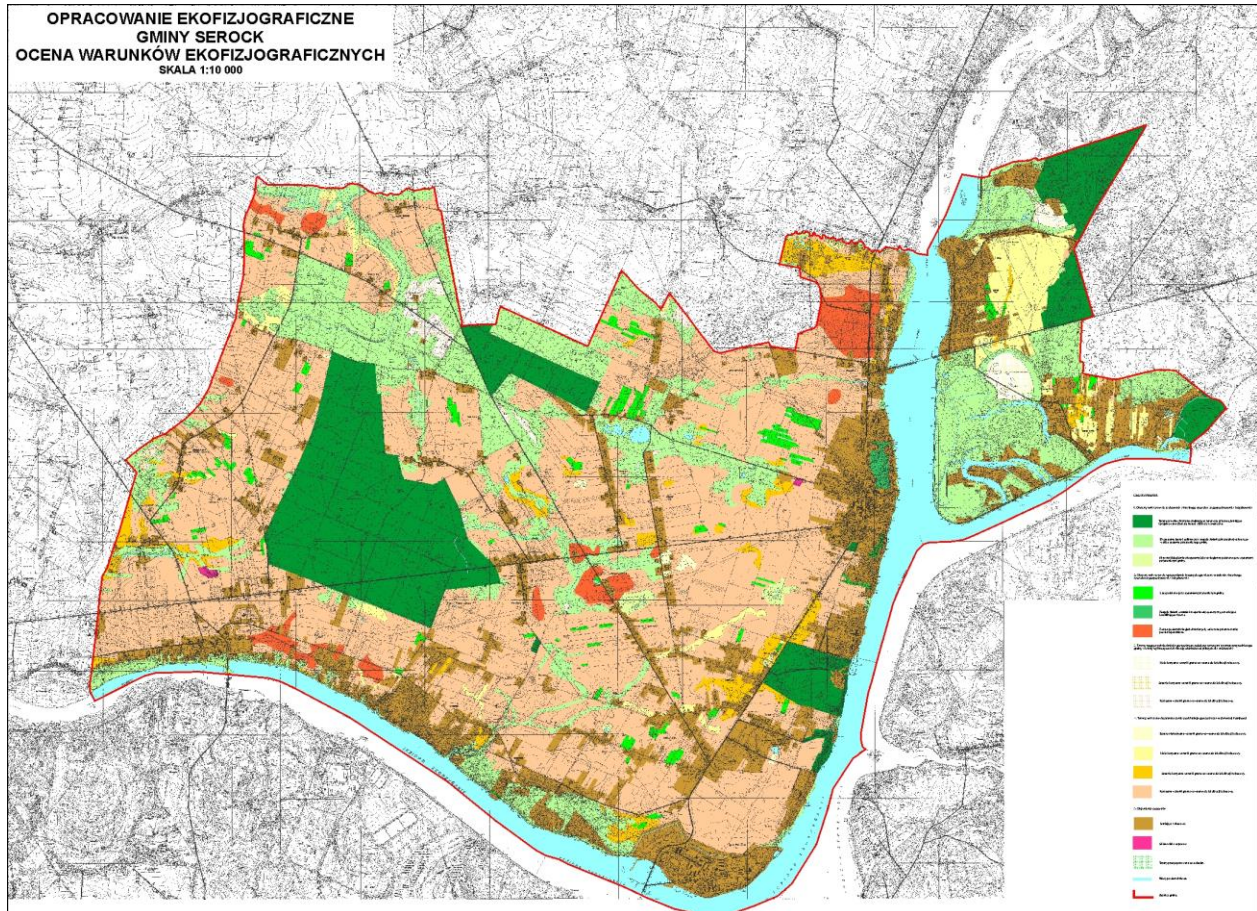
Powierzchnia gminy Serock wynosi 108,96 km², co czyni ją gminą o średniej wielkości. Stanowi 27,95% powierzchni powiatu legionowskiego, a więc około 0,03% powierzchni województwa mazowieckiego. Ogólna liczba ludności zamieszkującej gminę Serock wyniosła w 2021 roku 15 062 osoby.

Gmina Serock, z uwagi na swoją lokalizację w aglomeracji warszawskiej, stała się miejscem napływu nowych mieszkańców w wyniku procesu suburbanizacji. Niewielka odległość wyzwała ruch budowlany i inwestycyjny – gmina Serock staje się docelowo miejscem zamieszkania dla wielu osób spoza jej obszaru. Biorąc pod uwagę powyższe, prognozuje się dalszy rozwój gminy.

Z tego względu ważne jest, aby rozwój ten był zaplanowany i skoordynowany, biorąc pod uwagę aspekty niezbędne do stworzenia ładu przestrzennego, w tym powiązania z otoczeniem, organizację ruchu komunikacyjnego, dostęp do usług, jak również ochronę elementów

przyrodniczych na danych obszarach, a przede wszystkim zgodność z polityką przestrzenną gminy, co jest możliwe wyłącznie poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ryc.3 Inwentaryzacja użytkowania gruntów na obszarze gminy Serock



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne gminy Serock

4.1. Budowa geologiczna i gleby

Położenie fizyczno-geograficzne i ukształtowanie terenu

Zgodnie z klasyfikacją fizjograficzną opracowaną przez J. Kondrackiego, obszar gminy znajduje się w mezoregionie Wysoczyzny Ciechanowskiej, który stanowi część makroregionu Niziny Północnomazowieckiej.

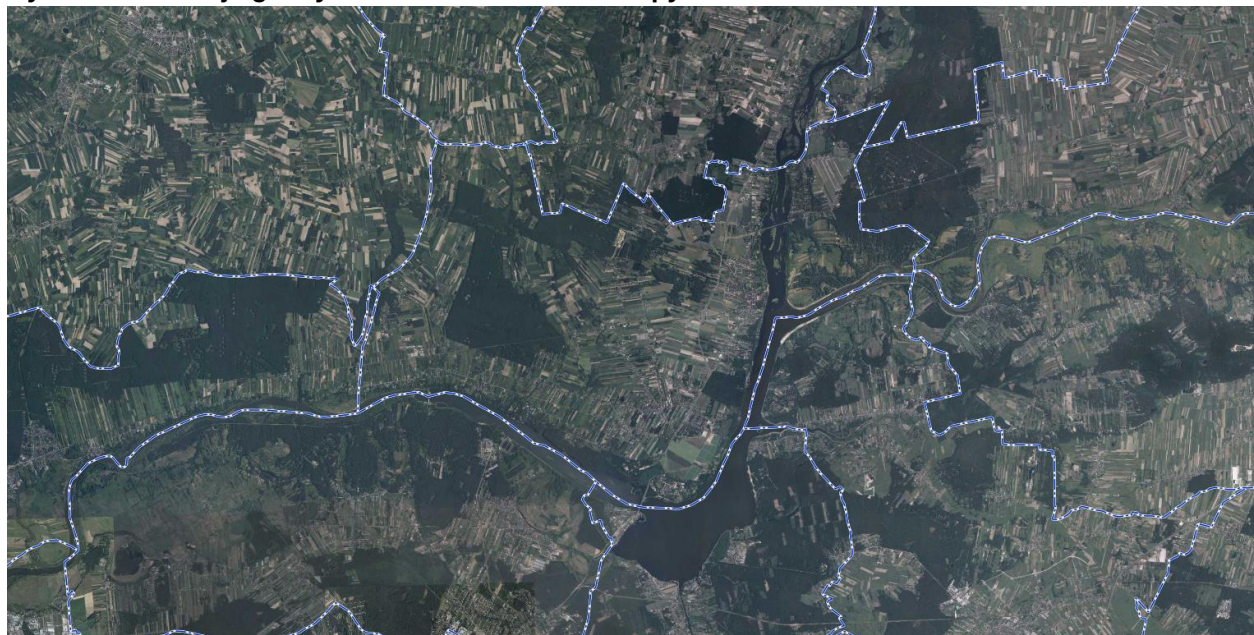
Według opracowania ekofizjograficznego gminy Serock, pod względem hipsometrycznym obszar ten charakteryzuje się zróżnicowaniem wysokości, wznosząc się od 96 m n. p. m. do 113 m n. p. m. w kierunku północnym.

Geomorfologicznie dominującym elementem na terenie gminy jest wysoczyzna polodowcowa, ukształtowana w wyniku akumulacji lodowca oraz erozji działań płynących wód przed frontem lodowca, co skutkuje obecnością rzecznych tarasów związanych z erozyjnym i akumulacyjnym działaniem rzek.

Obszar wysoczyzny jest bogaty w różnorodne formy morfologiczne, takie jak moreny czołowe, płaskie powierzchnie erozyjne glin zwałowych, sandry, doliny i zagłębienia, a także

tarasy erozyjne i akumulacyjne.

Ryc.4 Lokalizacja gminy Serock na tle ortofotomapy



Źródło: <https://serock.e-mapa.net>

Jak wskazano w opracowaniu ekofizjograficznym gminy, moreny czołowe są płaskimi i rozpląszczonymi wzniesieniami, których wysokość względna nie przekracza 4 m. Największe ich skupisko, słabo zaznaczone morfologicznie, znajduje się w rejonie Dębego, Izbicy i Jachranki. Obszar powierzchni erozyjnych glin zwałowych ciągnie się wąskim pasem w południowej części gminy, charakteryzując się brakiem falistości i niewielkimi różnicami wysokości względnych, oscylującymi wokół ok. 100 m n. p. m. Sandry zajmują znaczną powierzchnię centralnej części gminy. Położony na wysokości ok. 106 m n. p. m., płaski obszar wykazuje wyraźny spadek ku południowi, często z polami piasków przewianych na powierzchni. Doliny i zagłębienia stanowią wyraźny i powszechny element morfologiczny w obrębie wysoczyzny lodowcowej, powstały w warunkach klimatu peryglacjalnego. Czasami dolinki charakteryzują się znacznymi spadkami, przez co okresowo z nich spływają wody opadowe oraz topniejący śnieg. Tarasy erozyjne, wznoszące się średnio od 16 do 18 m nad poziomem Narwi, ciągną się wzdłuż rzeki w okolicy Izbicy na pasie o szerokości 200 m. Tarasy w rejonie Skubianki, Jachranki i Dębego położone są znacznie niżej, około 5 do 6,5 m nad poziomem rzeki, i są węższe, osiągając szerokość do 60 m.

Oprócz wymienionych powyżej form geomorfologicznych związanych z wysoczyzną lodowcową, w północno-wschodniej części gminy znajduje się taras zalewowy. Jego obszar usytuowany jest w rozgałęzieniu rzek Bugu i Narwi, na wysokości około 81,4 m n. p. m. Na jego obszarze można zaobserwować liczne starorzecza, zakola meandrowe oraz występowanie pól piasków i wydmy. Dodatkowo, na prawym brzegu Narwi w okolicy Serocka, przy ujściu niektórych wąwozów, powstały stożki napływowe o promieniu dochodzącym do 50 m. Tworzenie się tych stożków obserwowane jest również obecnie, szczególnie po intensywnych opadach deszczu.

Budowa geologiczna

Wedle opracowania ekofizjograficznego gminy Serock, obszar gminy położony jest na platformie prekambryjskiej, oraz znajdującej się na zachodnim jej skraju niecki brzeżnej. Niecka brzeżna to długa i wąska depresja o osi przebiegającej w kierunkach NW-SE, wypełniona osadami z górnej kredy i dolnego trzeciorzędu, złożonymi na skałach permu, triasu i jury. Warstwy permskie leżą niezgodnie na skałach paleozoicznych. Osady mezozoiczne w niecce uległy delikatnym fałdowaniom i są przecięte licznymi uskokami. Część niecki brzeżnej znajduje się w strefie Teisseyre'a-Tornquista, która odegrała kluczową rolę w permsko-mezozoicznych procesach sedymentacyjnych. Aktywność tej strefy tektonicznej, wraz z formowaniem się uskoków o dużych amplitudach, wpłynęła na znaczną grubość wspomnianych osadów. Proces subsydencji był szczególnie intensywny w późnej kredzie, gdy równocześnie następowało podnoszenie się wału środkowopolskiego. Zakończenie podnoszenia tego wału oznaczało ostateczne odizolowanie niecki brzeżnej od innych niecek pochodzenia mezozoicznego w Polsce.

Niecka brzeżna jest podzielona prostopadle do osi na trzy części: pomorską, warszawską i lubelską. Gmina Serock znajduje się w obszarze niecki warszawskiej, obejmującej środkową, najgłębszą część niecki brzeżnej. Grubość warstw górnej kredy w niektórych miejscach sięga aż 1200 m.

Opisywana struktura geologiczna charakteryzuje się asymetrią. Skrzydło południowo-zachodnie niecki ma nachylenie warstw wynoszące 5-10 stopni, podczas gdy skały w skrzydle wschodnim leżą niemalże poziomo. Większość uskoków głębokich wykrytych w badaniach geofizycznych ma kierunek NW-SE, zatem równoległy do osi niecki. Jednakże zidentyfikowano również występowanie licznych uskoków równoleżnikowych. Niektóre cechy struktur solnych z okresu cechsztynu, obserwowane w niecce, znajdują się na przecięciu wymienionych dwóch rodzajów uskoków.

Po ruchach laramijskich i erozji obszary niecki warszawskiej ponownie stały się obszarem akumulacji. W trzeciorzędzie w środkowej Polsce powstała rozległa depresja, rozciągająca się poza granice niecki warszawskiej –niecka mazowiecka wypełniona osadami detrytycznymi powstałymi w okresie od eocenu do pliocenu. Strop osadów trzeciorzędowych znajduje się na głębokości 80 – 97 m i składa się z żwirów kwarcowych, piasków glaukonitowych i mułków oligocenu, piasków i mułków z wkładkami węgla brunatnego miocenu (o grubości około 37 m) oraz różnobarwnych iłów i mułków pliocenu (o grubości około 35 m – w okolicy Zegrza). Strop osadów pliocenu charakteryzuje się znacznymi deniwelacjami.

Jak zapisano w opracowaniu ekofizjograficznym gminy Serock, utwory czwartorzędowe na obszarze gminy charakteryzują się grubością warstw wynoszącą około 100 m. Najstarszymi osadami, pochodzącymi z tego okresu są piaski i mułki zastoiskowe związane ze starszym zlodowaceniem południowopolskim. Ich strop znajduje się na wysokości 47 m n. p. m. Powyżej nich znajduje się cienka warstwa morenowego bruku oraz glina zwałowa pochodząca z powyższego zlodowacenia. Na południe od Serocka, na tej glinie, leżą rzeczne piaski interglacjału wielkiego, które wykazują wyraźną cykliczność sedymentacji (4 cykle) na terenach sąsiednich. Ogółem, na obszarze dominują osady ilaste i mułowe zastoiskowe z okresu przedmaksymalnego zlodowacenia środkowopolskiego, które w północnej części Serocka osiągają grubość 12,5 m. W ich stropie występują międzymorenowe piaski, a miejscami żwiry. Na całym obszarze gminy zidentyfikowano glinę zwałową stadiału maksymalnego, której miąższość waha się od 2 do 9 m. W krawędzi na prawym brzegu Narwi występują rzeczne piaski z żwirem o znacznej miąższości

od 10 do 13 m, z warstwami zlepieńców i piasków czwartorzędowych w okolicach Izbicy. Osady związane ze stadią mazowiecko-podlaskim obejmują piaski pylaste, mułki i ły warwowe, widoczne w krawędzi Narwi, głównie w okolicy Wierzbicy i Ludwinowa, o grubości od 1,5 do 3,2 m. Gлина zwałowa tego stadiu odsłania się w wielu miejscach, głównie w Dębju, Serocku i na krawędzi Narwi, charakteryzując się miąższością od 3,5 do 10,5 m. W okolicy Serocka oraz na północ od Jachranki, Skubianki i Dębego występują osady związane ze stadią mazowiecko-podlaskim, w postaci piasków, żwirów oraz głazowisk z żwirami moren czołowych. Miąższość tych osadów wynosi od 1,5 do 6 m.

Ryc.5 Lokalizacja obszaru gminy Serock na tle mapy topograficznej



Źródło: <https://serock.e-mapa.net>

Ze wspomnianego opracowania można dowiedzieć się, iż piaski wodnolodowcowe w gminie Serock przybierają postać sandrów i zajmują rozległe obszary na zachód od miasta gminnego. W wielu miejscach na ich powierzchni widoczne są ślady przewiewania. Charakteryzują się one jako piaski o średniej i drobnoziarnistej strukturze, miejscowo z dodatkiem materiału grubszego.

Na terenie gminy nie występują osady związane z interglacją eemskim. Złodowacenie północnopolskie pozostawiło po sobie osady peryglacialne, widoczne w postaci osadów zboczowych i perypedymentów w suchych dolinach. Przeważają tu piaski drobnoziarniste z niewielkim udziałem mułków i łów, których miąższość waha się od 1,2 m do 3 m. Te osady powstały z piaszczystego materiału międzymorenowego, pokrytego warstwą łów zastoiskowych stadiu mazowiecko-podlaskiego.

W okolicy formy czołowomorenowej Serocko i Dębinek widoczne są eluwia piaszczyste na glinie zwałowej oraz miejscami na utworach zastoiskowych. Charakteryzują się one jako piaski o różnej wielkości ziaren, z dużą ilością piasków pylastych, z obecnością głazików i żwirów, o barwie szarej lub szaro-beżowej, niekiedy lekko zorsztynizowanej w dolnej części. Miąższość tych osadów waha się od 0,6 do 2,5 m.

Źródło: <https://serock.e-mapa.net>

The map shows a large area in central Poland, with a red star marking the location of the Jachnanka Camp (Jachnanka Oboz). The camp is situated near the town of Jachnanka, which is labeled in red. The map includes various towns and villages, such as Stawinoga, Włocławek, and Toruń. The Jachnanka Camp is located in the central part of the map, near the town of Jachnanka.

Źródło: <https://serock.e-mapa.net>

Na obszarach, gdzie występują piaski sandrowe, obserwuje się występowanie wydmy i pisków eolicznych, chociaż zajmują one niewielkie i rozproszone obszary. Są to piaski o drobnej i średniej frakcji, o matowym, żółtym kolorze i syplkiej strukturze, o niewielkiej miąższości.

Doliny wypełniają piaski i mułki rzeczne, charakteryzujące się szarą lub zielonoszarą barwą, z dużą domieszką materii organicznej, o miąższości wahającej się od 0,5 do 2,0 m. W

rejonie Moczydła spotykane są piaski i mułki jeziorne, o silnym uwilgotnieniu, wypełniające zagłębienia.

Torfy na obszarze gminy występują rzadko, głównie w niewielkich ilościach w okolicach Moczydła oraz na zachód od Serocka.

Zasoby naturalne

Na terenie gminy Serock występuje jeden teren górniczy. Ponadto, w granicach gminy zlokalizowanych jest siedem złóż surowców mineralnych, głównie kruszyw naturalnych, z których jedno (Dębinki III) jest aktywnie eksploatowane. Na terenach gminy występują zagrożenia osuwiskowe. Zlokalizowane są one głównie w sąsiedztwie Narwi, na całej jej długości w obrębie gminy.

Warunki glebowe

Według informacji zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym gminy Serock z roku 2010, gmina Serock charakteryzuje się przede wszystkim rolniczym usposobieniem. Użytki rolne stanowią 63,7% obszaru gminy, z czego 5,9% zajmują użytki zielone, natomiast 57,8% to grunty orne.

Wśród gruntów ornych dominują gleby brunatne wylugowane i pseudobielicowe, które wytworzone są z glin i piasków naglinowych i obejmują około 32,7% powierzchni gruntów ornych. Są to gleby o średnim zasobie składników pokarmowych i strukturalnych, charakteryzujące się dobrym i średnim stopniem kultury rolnej.

Gleby brunatne wylugowane i pseudobielicowe utworzone z piasków słabogliniastych zajmują około 61,4% obszaru gruntów ornych. Charakteryzują się one słabą strukturą lub brakiem struktury oraz słabym względnie średnim stopniem kultury rolnej.

Czarne ziemie, powstałe z glin i piasków nadglinowych, zajmują około 3,5% obszaru gruntów ornych i są glebami najbardziej zasobnymi w składniki pokarmowe i strukturalne, o dobrej i średniej kulturze rolnej. Zawartość próchnicy waha się od 1,6 do 3,0%, a odczyn gleby klasyfikowany jest w przedziale od słabo kwaśnego do alkalicznego (pH 5,5–7,0). Zmeliorowane czarne ziemie, mają odpowiednie stosunki powietrzno-wodne, podczas gdy pozostałe są okresowo podmokłe.

Piaski murszaste, które zajmują około 0,9% obszaru gminy, są mniej zasobne w składniki pokarmowe w zestawieniu z czarnymi ziemiemi ze względu na luźną strukturę mechaniczną, słabą i średnią kulturę rolną oraz podmokły charakter.

Według klasyfikacji gleboznawczej, gleby słabej jakości, zaliczone do klasy V i VI, przeważają na obszarze gminy, stanowiąc 62,7% całkowitej powierzchni gruntów ornych. Do kolejnej grupy zakwalifikowano gleby średniej jakości, zaliczone do klasy IVa i IVb, stanowiące 31,3% powierzchni wszystkich gruntów ornych gminy. Gleby dobrej jakości, zaliczone do klasy IIIa–IIIb, zajmują jedynie 2,0% powierzchni gruntów ornych.

Negatywnie oddziaływanie człowieka na powierzchnię ziemi obserwowane jest na terenach zurbanizowanych, przemysłowych, komunikacyjnych oraz na obszarach użytkowanych rolniczo. Na skutek tych działań następuje degradacja gleb pod względem ich właściwości mechanicznych jak i składu chemicznego. Największy wpływ na jakość gleb na terenie gminy mają:

- ruch samochodowy;
- nieuporządkowana gospodarka odpadami, powstawanie dzikich składowisk odpadów

w miejscach do tego nie przeznaczonych;

- nieuporządkowana gospodarka ściekowa, infiltracja zanieczyszczeń z nieszczelnych szamb oraz stosowanie naturalnych nawozów (np. obornik);
- wysoka chemizacja rolnictwa oraz niewłaściwe i nadmierne stosowanie nawozów i środków ochrony roślin;
- erozja spowodowana niewłaściwym użytkowaniem gruntów;
- niszczenie pokrywy glebowo-roślinnej poprzez wzrost urbanizacji terenu, rozwój zabudowy mieszkalnej, przemysłowej i usługowej.

Ryc.8 Podatność na suszę gleb gminy Serock



Kategoria gleby

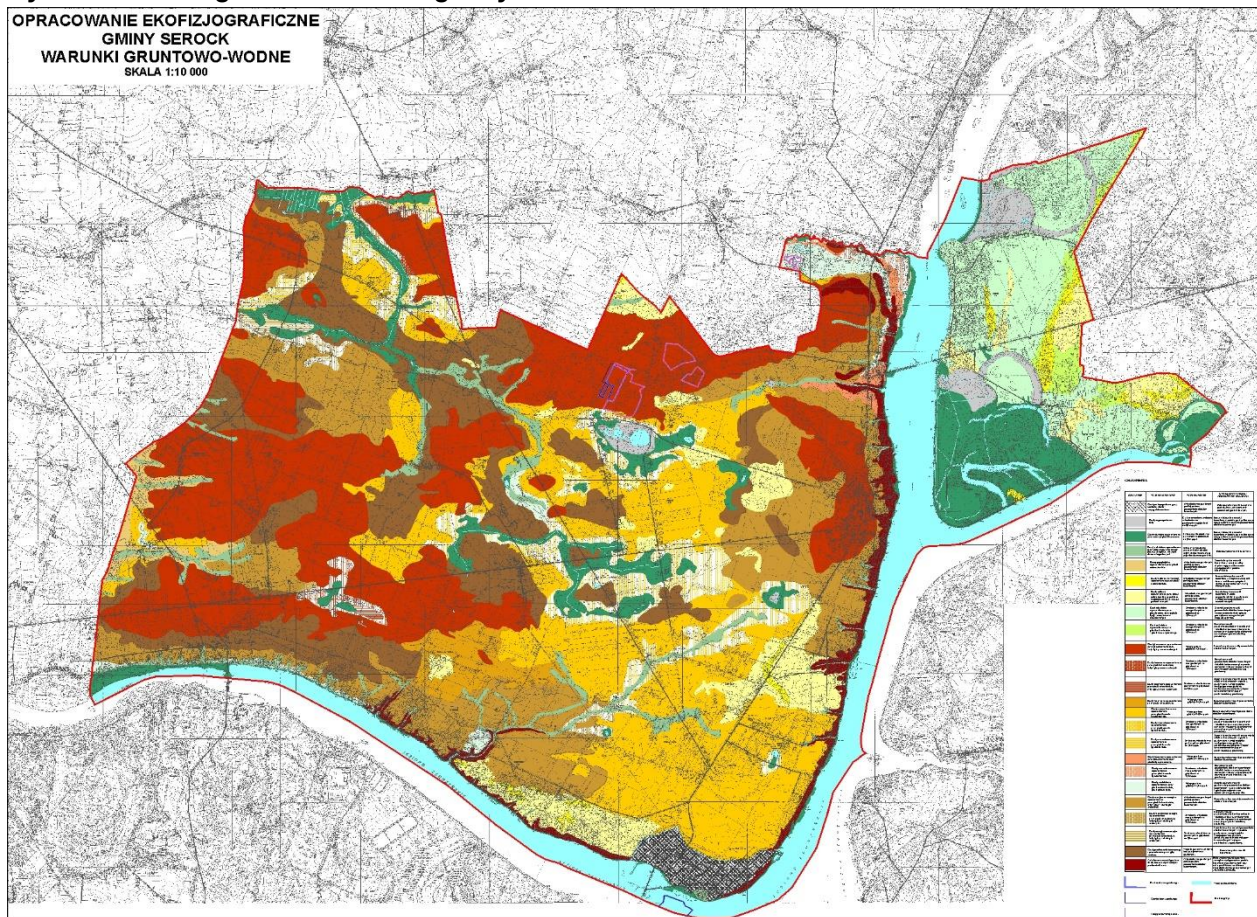
	Kategoria I - bardzo podatna
	Kategoria II - podatna
	Kategoria III - średnio podatna
	Kategoria IV - mało podatna

Obszary niekasyfikowane

	Użytki rolne na glebach organicznych i pochodzenia organicznego
	Tereny komunikacyjne, nieużytki
	Wody
	Lasy, zadrzewienia
	Tereny zurbanizowane

Źródło: <https://serock.e-mapa.net>

Ryc.9 Warunki gruntowe wodne gminy Serock



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne gminy Serock

4.2. Wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe

Gmina Serock położona jest na terenach pradoliny Wisły, Narwi i Bugu.

Narew jest głównym elementem układu hydrograficznego gminy. Co więcej, na wysokości miasta Serock do Narwi wpada inna duża rzeka – Bug. Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, rzeki te zostały spiętrzone w 1963 roku za sprawą zapory ziemnej w Dębem. Wskutek tego powstał istniejący do dzisiaj Zalew Zegrzyński, okalający gminę od strony wschodniej i południowej.

Według opracowania ekofizjograficznego gminy Serock, jezioro Zegrzyńskie ma powierzchnię około 30,3 km² i ma długość około 41 km. Szerokość zalewu w jego najszerszym miejscu wynosi około 3,5 km, natomiast maksymalna głębokość zaledwie 8,0 m. Obecność zbiornika odnajduje zastosowanie wieloaspektowe; wykorzystuje się go w celu regulacji retencji, ochrony przeciwpowodziowej, pozyskiwania energii (zapora w Dębem o mocy 20MW) oraz rekreacyjnie. Zalewowi odpowiada obręb zlewni Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) zbiornikowych nr RW200021267199 – Jezioro Zegrzyńskie. Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” w/w JCWP została ostatecznie zaliczona do naturalnej części wód, a jej aktualny stan ogólny został oceniony jako zły.

W „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” dla jednolitej części wód

powierzchniowych zostały ustalone cele środowiskowe z uwzględnieniem jej aktualnego stanu. Dla JCWP, w obrębie której położony jest analizowany obszar ustalono słaby stan ekologiczny. Wskaźnikiem determinującym taki stan jest niski poziom obecności fitoplanktonu. Stan chemiczny zbiornika określono jako poniżej dobrego, co spowodowane jest zawartością benzo(a)pirenu. Aktualny stan JCWP został określony jako zły i osiągnięcie wyznaczonych celów środowiskowych w określonym czasie jest zagrożone.

W granicach gminy Serock, w jej północno-wschodniej części na obszarach rozwidlenia Bugu i Narwi, znajduje się kompleks starorzeczy Bugu. Największym zbiornikiem wchodzącym w jego skład jest meander Starego Bugu. Inną, dużą pozostałością po Bugu jest starorzecze Przerywaniec, który składa się z czterech odrębnych zbiorników. Starorzecza te mają przede wszystkim wartość estetyczną i krajobrazową.

Ponadto, w granicach gminy Serock brak jest innych, równie znaczących elementów wód powierzchniowych. W północno-centralnej części gminy zlokalizowanych jest kilka zbiorników wodnych, cechujących się niewielką. Największym ze zbiorników jest jezioro Chojno o powierzchni 4,7 ha oraz naturalnym charakterze. Dodatkowo, inne skupiska małych zbiorników wodnych znajdują się w północno-wschodniej oraz w północno-zachodniej części gminy.

W północnym sąsiedztwie tych zbiorników, na części północnej granicy gminy Serock, na długości około 3 km, przebiega rzeka Klusówka, której łączna długość na granicy gminy wynosi 5 km. Na terenie omawianej gminy posiada ona niewielki dopływ o długości około 4,5 km, którego źródło znajduje się w rejonie miejscowości Święcienica. Źródło Klusówki zlokalizowane jest natomiast w miejscowości Żabiczyn, w odległości 5,8 km od zachodniej granicy gminy Serock. Całkowita długość rzeki wynosi 18,67 km, ponieważ znajduje ona swoje ujście w Narwi, w miejscowości Klusek, poza północną granicą gminy Serock. Zlewnia Klusówki obejmuje jednolitą część wód powierzchniowych rzecznych nr RW20001026719899 – Klusówka. Powierzchnia zlewni wynosi 133,5 km². Potencjał ekologiczny tej jcwpc określony został jako dobry. Brak jest danych dla pozostałych wskaźników, determinujących m. in. stan chemiczny zlewni Klusówki.

Dodatkowo, w obrębie gminy Serock wyłonić można jeszcze jedną jednolitą część wód powierzchniowych rzecznych. Jest to jcwpc nr RW200012269 – Narew od jez. Zegrzyńskiego do ujścia, obejmująca południowo-zachodni fragment gminy. Stan ekologiczny rzeki na tym odcinku określono jako umiarkowany, co spowodowane jest niewielką zawartością fitoplanktonu i makrobezkręgowców. Stan chemiczny jcwpc określono na poniżej dobrego – ma to związek z obecnością bromowanych difenylesterów, rtęci oraz heptachloru, który powszechnie stosowany jest jako środek owadobójczy. Ogólny stan wód sklasyfikowano zatem jako zły.

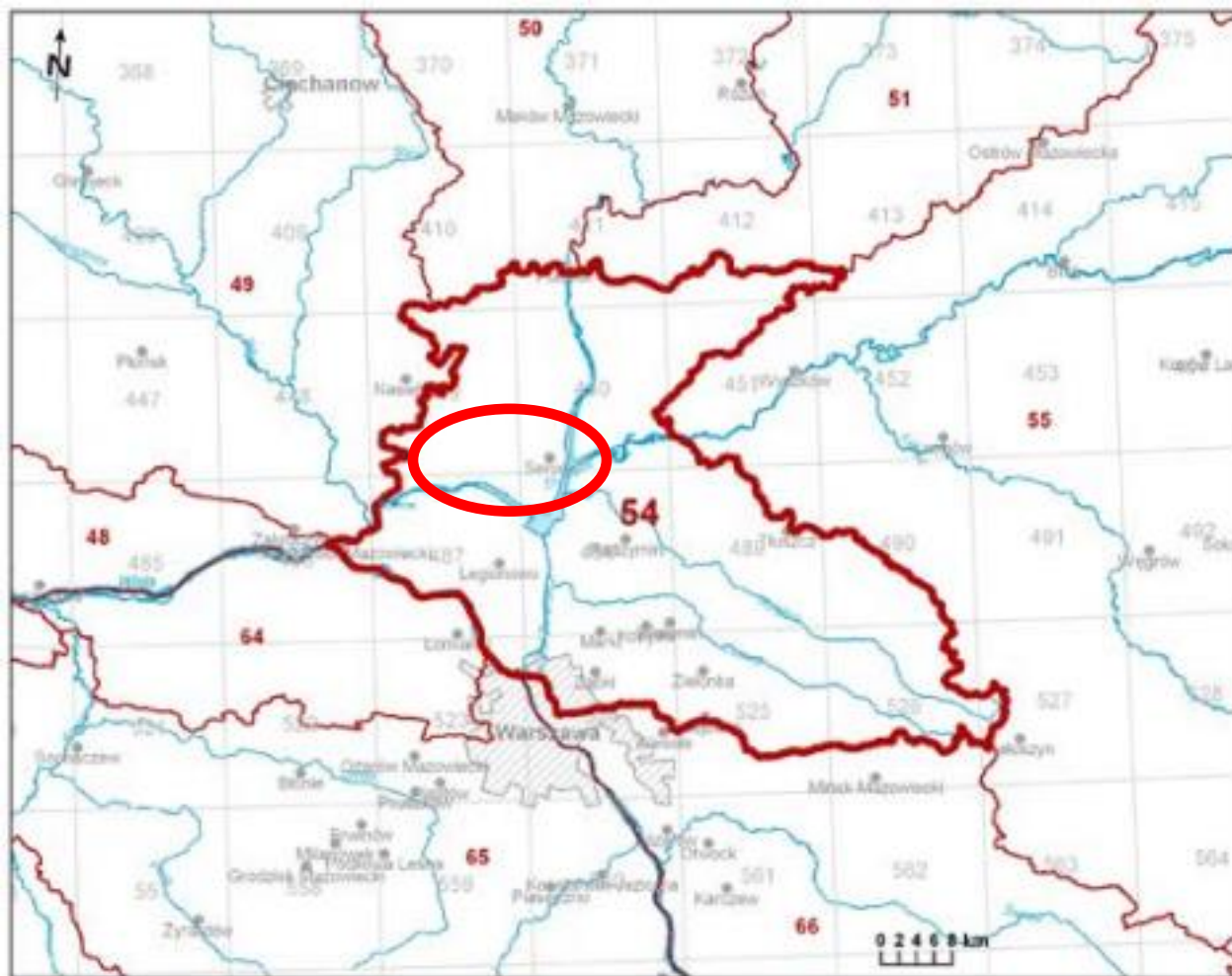
Wody podziemne

Obszar gminy położony jest w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych w utworach trzeciorzędowych - Subniecka Warszawska GZWP nr 215 (zbiornik nieudokumentowany).

Zbiornik GZWP 215 obejmuje rozległy obszar (nieckę mazowiecką), ale charakteryzuje się słabą odnawialnością zasobów wody a więc wysokość eksploatacji jest ograniczona. Zbiornik ten w latach 50-tych i 60-tych był intensywnie eksploatowany (szczególnie w Warszawie), co doprowadziło do wytworzenia się regionalnego leja depresji. Z tego względu na podstawie rozporządzenia b. Wojewody Warszawskiego przez następne około 30 lat był zbiornikiem chronionym. Ochrona polegała przede wszystkim na administracyjnym limitowaniu budowy ujęć wody. Obecnie poziom eksploatacji obniżył się a lej depresyjny został na przeważającym obszarze

wypełniony.

Ryc.10 Lokalizacja obszaru gminy Serock względem JCWPd nr 54



Źródło: <https://www.pgi.gov.pl/>

Teren gminy Serock zlokalizowany jest w granicach jednolitych części wód podziemnych nr 54.

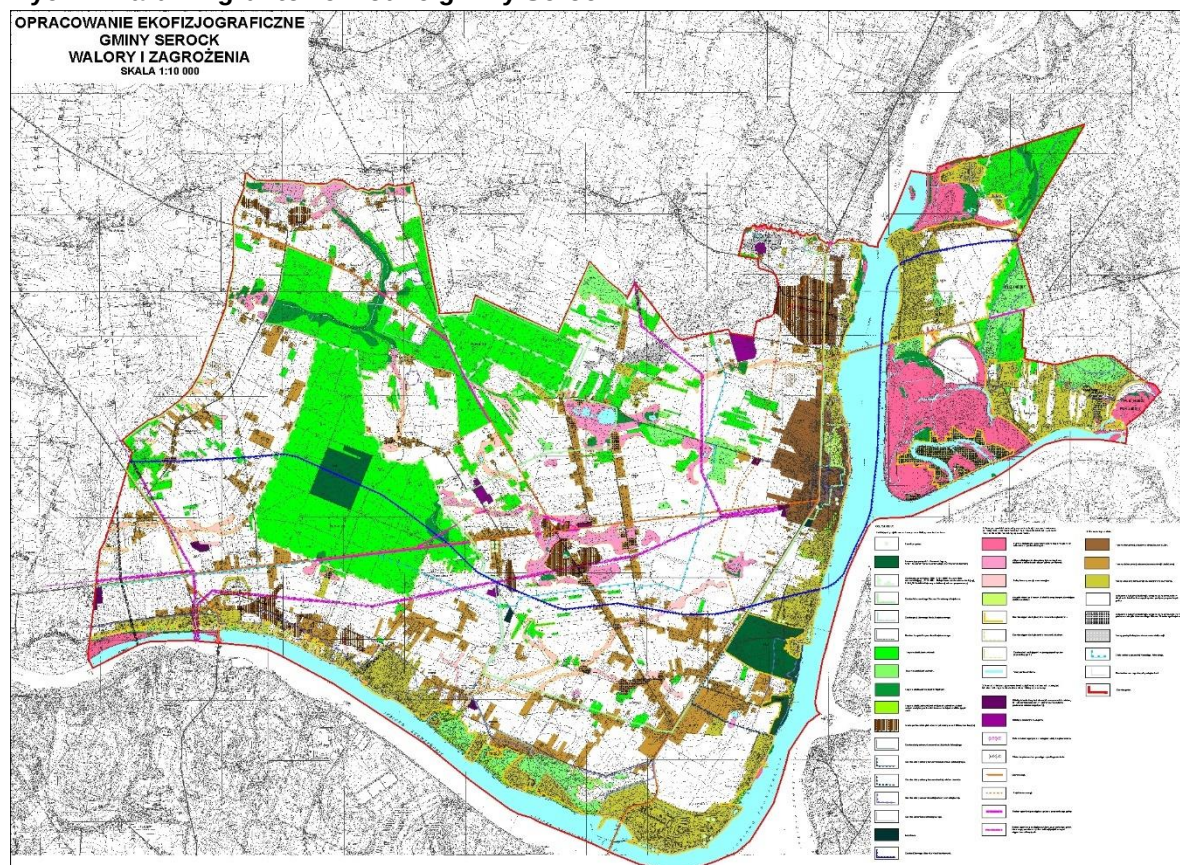
Zgodnie z ustawą Prawo wodne przez jednolitą część wód podziemnych rozumie się określoną objętość wód podziemnych występującą w obrębie warstwy wodonośnej lub zespołu warstw wodonośnych. Cele środowiskowe dla JCWPd określone przez ustawę to:

- zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń;
- zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu;
- ich ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan.

W 2020 roku Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na zlecenie Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska, przeprowadził monitoring operacyjny stanu chemicznego wybranych jednolitych części wód podziemnych. Próbkę wód podziemnych pobrano w 390 punktach pomiarowych. JCWPd nr 54 nie została ujęta w przeprowadzonym monitoringu.

Zgodnie z wynikami uzyskanymi w ramach monitoringu jakości wód podziemnych zarówno chemiczny jak i ilościowy stan wód podziemnych JCWPd nr 54 został określony jako dobry.

Ryc.11 Warunki gruntowe-wodne gminy Serock



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne gminy Serock

4.3. Powietrze i klimat

Warunki klimatyczne

Pod względem klimatycznym gmina Serock należy do regionu Krainy Wielkich Dolin, do tzw. dzielnicy podlaskiej. Charakteryzuje się on kontynentalizacją klimatu przejawiającą się w dużej amplitudzie średnich rocznych temperatur, dość nagłymi przejściami w porach roku oraz niewielką ilością opadów.

Na podstawie pomiarów i obserwacji wykonywanych na stacji klimatologicznej znajdującej się na terenie Ośrodka Aerologii IMGW w Legionowie, z okresu 20 lat: 1977 - 1996, klimat lokalny można scharakteryzować następująco:

- średnia roczna temperatura wynosi $+8,1^{\circ}\text{C}$ przy rozpiętości średnich wieloletnich miesięcznych od $-2,2^{\circ}\text{C}$ w styczniu do $+18,3^{\circ}\text{C}$ w lipcu; absolutna różnica temperatur w tym dwudziestoleciu wyniosła prawie 68°C ;
- średni wieloletni roczny opad wynosi 522 mm, ale w poszczególnych latach waha się od 490 do 660 mm; średnie miesięczne sumy opadów w wieloleciu wahają się od 23,6 mm w lutym do 67,7 mm w czerwcu;
- pokrywa śnieżna utrzymuje się w miesiącach zimowych tylko w około 50% dni, w wieloleciu

1977-1996 średnio przez 59 dni w roku;

- średnie zachmurzenie (N) w skali roku wynosi dla Legionowa 5 - 6 oktantów, czyli pomiędzy 5/8 a 6/8; dni pogodnych jest średnio w ciągu roku 40, pochmurnych 140 a najwięcej o zachmurzeniu pośrednim;
- średnie miesięczne wartości ciśnienia wahają się bardzo nieznacznie dla poszczególnych miesięcy i w różnych latach, oscylując od około 1003 do około 1007 hPa,
- wartość średniej wieloletniej wilgotności względnej powietrza, wyrażonej w procentach, wynosi w skali roku 76 %;
- przeważają wiatry z kierunków zachodnich; średnia prędkość wiatru w okresie roku wynosi 3,5 m/s przy niewielkich wahaniach średniej miesięcznej od około 3 m/s w miesiącach letnich do ponad 4 m/s w miesiącach zimowych.

Powietrze

Antropogenicznymi źródłami zanieczyszczeń powietrza na terenach miejskich są przede wszystkim pojazdy mechaniczne i kotłownie osiedlowe wyposażone w kotły opalane węglem kamiennym. W takich terenach przeważa emisja zanieczyszczeń powietrza (gazy i pyły) ze źródeł niskich (np. paleniska domowe) i zanieczyszczenia pochodzące z komunikacji samochodowej (emisja tlenku węgla, tlenków azotu, węglowodorów alifatycznych, dwutlenku siarki, ołowiu), których natężenie z uwagi na ruch turystyczny wzrasta w okresie letnim. Natomiast na obszarach pozamiejskich zanieczyszczenia pochodzące z niskiej emisji powierzchniowej, które bardzo często migrują również do obszarów zurbanizowanych. W rejonach, w których występuje indywidualne ogrzewanie domów i mieszkań, szczególnie wysokie są stężenia zanieczyszczeń pyłowych.

Zanieczyszczenie powietrza może wystąpić na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg. Klimat akustyczny na terenach położonych w pobliżu dróg może być mało korzystny. Warunki akustyczne i mikroklimatyczne w dalszej części terenów są korzystniejsze i umożliwiają realizację analizowanego dokumentu.

Zgodnie z art. 89 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska Główny Inspektor Ochrony Środowiska dokonuje oceny poziomów substancji w powietrzu w danej strefie za rok poprzedni, a następnie dokonuje klasyfikacji stref, dla każdej substancji odrębnie, według określonych kryteriów. Wyniki ocen dla danego województwa są niezwłocznie przekazywane zarządowi województwa. Główny Inspektor Ochrony Środowiska dokonuje zbiorczej oceny jakości powietrza w skali kraju.

Obowiązek wykonywania rocznej oceny jakości powietrza w strefach wynika z przepisów prawa UE, przeniesionych do prawa krajowego.

W wyniku rocznej oceny jakości powietrza, wykonanej na podstawie danych za 2022 r. zostały określone strefy w województwie mazowieckim, w których należy podjąć określone działania w celu przywrócenia na danym obszarze standardów jakości powietrza.

W województwie mazowieckim ocenę z uwzględnieniem kryteriów określonych w celu ochrony roślin wykonano w jednej strefie – mazowieckiej dla 3 zanieczyszczeń.

W wyniku rocznej oceny jakości powietrza, wykonanej na podstawie danych za 2022 r. z uwzględnieniem poziomów dopuszczalnych i docelowych przyjętych ze względu na ochronę roślin, dla wszystkich zanieczyszczeń strefa mazowiecka uzyskała klasę A.

Tab. 2 Klasy strefy mazowieckiej dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia ludzi - klasyfikacja podstawowa

SO ₂	NO ₂	CO	C ₆ H ₆	PM ₁₀	PM _{2,5}	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	O ₃
A	A	A	A	A	A1	A	A	A	A	C	A

źródło: GIOŚ

Tab. 3 Klasy strefy mazowieckiej dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony roślin - klasyfikacja podstawowa

SO ₂	NO _x	O ₃
A	A	A

źródło: GIOŚ

Odnośnie oceny jakości powietrza atmosferycznego, obszar gminy Gliniojeck przydzielono do strefy mazowieckiej, obejmującej całe województwo poza Warszawą, Radomiem i Płockiem. Pełna ocena stanu czystości obejmuje następujące zanieczyszczenia: dwutlenek azotu, dwutlenek siarki, benzen, ołów, arsen, nikiel, kadm, benzo(a)piren, pył PM₁₀, pył PM_{2,5}, ozon i tlenek węgla. Wynikiem oceny jest zaliczenie strefy do jednej z niżej opisanych klas:

1. Dla substancji, dla których określone są poziomy dopuszczalne lub docelowe:
 - klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych;
 - klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji (tylko dla PM_{2,5});
 - klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne i poziomy docelowe.
2. Dla substancji, dla których określone są poziomy celu długoterminowego:
 - klasa D1 – stężenia ozonu i współczynnik AOT40 nie przekraczają poziomu celu długoterminowego;
 - klasa D2 – stężenia ozonu i współczynnik AOT40 przekraczają poziom celu długoterminowego.
3. Dla substancji, dla których określone są poziomy docelowe:
 - klasa A – stężenia PM_{2,5} na terenie strefy nie przekraczają poziomu docelowego;
 - klasa C2 – stężenia PM_{2,5} przekraczają poziom docelowy.

Klasa strefy jest określana na podstawie stężeń występujących w rejonach potencjalnie najbardziej zanieczyszczonych daną substancją. W rezultacie, nawet niezbyt rozległy obszar przekroczeń wartości normatywnych będzie miał wpływ na wynik klasyfikacji całej strefy o dużym obszarze. Z tego względu ważne jest podkreślenie faktu, że zaliczenie strefy do klasy C, C2, D2 pod względem niektórych substancji nie oznacza złej jakości powietrza na całym jej terenie, a jest jedynie sygnałem, że w granicach strefy istnieją obszary wymagające podjęcia i prowadzenia działań na rzecz poprawy jakości powietrza.

Ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim, uwzględniająca kryteria odnoszące się do ochrony zdrowia oraz ochrony roślin, została przedstawiona w Tab. 1 i 2.

Przeprowadzone analizy wykazały, podobnie jak w latach poprzednich, że głównym problemem są wysokie dobowe stężenia pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz stężenia zawartego w nim benzo(a)pirenu.

Działania w zakresie poprawy jakości powietrza są realizowane w ramach nowego programu ochrony powietrza (POP) dla województwa mazowieckiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Mazowieckiego we wrześniu 2020 r. Główne cele programu, poza szeroko pojętą edukacją ekologiczną, to inwentaryzacja i sukcesywna wymiana lub likwidacja źródeł niskiej emisji, tzw. kopciuchów, czyszczenie ulic metodami powodujących mniejszą emisję wtórną, oraz zakaz używania spalinowych i elektrycznych urządzeń do oczyszczania terenu, takich jak dmuchawy do liści. W dniu gdy stwierdza się ryzyko wystąpienia przekroczenia poziomu informowania lub alarmowego dla pyłu zawieszonego PM₁₀, ogłaszany jest zakaz korzystania z kominków, piecyków kominkowych i piecyków ozdobnych, z wyłączeniem sytuacji, gdy są one jedynym źródłem ciepła.

Ważnym elementem ochrony środowiska jest tzw. klimat akustyczny, który bezpośrednio wpływa na zdrowie i życie ludzi. Jego rozpoznanie i ocenę dokonuje się głównie w ramach państwowego monitoringu środowiska. Na obszarach, które nie są objęte obowiązkiem wykonania map akustycznych obserwuje się przyrost ulic, na których rejestrowany jest wysoki poziom dźwięku pochodzący z komunikacji drogowej. Od 2012 roku obserwuje się poprawę w zakresie zmniejszenia się liczby i wartości wskaźnika naruszenia klimatu akustycznego co spowodowane jest przede wszystkim z podwyższenia dopuszczalnych poziomów dźwięku na poszczególnych obszarach w związku ze zmianą przepisów.

4.4. Obszary chronione na podstawie przepisów szczególnych

Formy ochrony przyrody

Gmina Serock położona jest w granicach poniższych form ochrony przyrody:

- Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH140045 – Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej,
- Obszar Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB140007 – Puszcza Biała,
- Rezerwat Przyrody – Rezerwat Zegrze,
- Rezerwat Przyrody – Rezerwat Jadwisin,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Pomniki przyrody.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOCHK) został utworzony rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 14 lutego 2007 r. 42, poz. 870). Obszar ten zajmuje powierzchnię blisko 150 000 ha (148 409,1 ha) i obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Obszar ten podzielony został na:

- 1) strefę szczególnej ochrony ekologicznej obejmującą tereny, które decydują o potencjale biotycznym obszarów oraz o istotnym znaczeniu dla migracji zwierząt, roślin i grzybów;
- 2) strefę ochrony urbanistycznej obejmującą wybrane tereny miast i wsi oraz grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze;

W zależności od określonej strefy ochrony ekologicznej ww. rozporządzenie wprowadza szereg zakazów, nakazów i ograniczeń w zakresie korzystania z zasobów przyrody, użytkowania gruntów oraz realizacji inwestycji.

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeśli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

25

5. Charakterystyka, analiza i ocena stanu środowiska na terenie objętym opracowaniem

5.1. Stan zagospodarowania i środowiska przyrodniczego

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w północno-zachodniej części gminy Serock, w obrębach geodezyjnych Wierzbica oraz Serock 06. Obszar odpowiada powierzchni około 11,86 ha.

Od strony północnej obszar graniczy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na zadrzewionych gruntach oraz z drogą dojazdową do tej zabudowy. Od zachodu granicę opracowania wyznacza droga gminna – ul. Pułtуска. Granica południowa analizowanego obszaru przebiega wzdłuż innej drogi gminnej, ul. Czeskiej oraz działek zagospodarowanych zabudową mieszkaniową lub zielenią. Od strony wschodniej obszar ograniczony jest brzegiem rzeki Narew oraz zabudową mieszkaniową i drogą gminną – ul. Na Skarpie.

Większość powierzchni terenu objętego planem miejscowym stanowią gęste zadrzewienia, zlokalizowane na niemalże całym obszarze. Największe skupiska drzew zlokalizowane są w północnej części obszaru, a także w jego południowo-wschodniej części. We wschodniej części obszaru zlokalizowany jest użytk leśny o powierzchni 0,0910 ha. Część centralna i południowo-zachodnia cechują się niższym stopniem zadrzewienia. Ma to związek z istniejącą w tych fragmentach zabudową.

Istniejące zagospodarowanie zlokalizowane w granicach opracowania to pozostałości nieczynnego ośrodka wypoczynkowego. Zabudowa ta charakteryzuje się obecnością kilku budynków gospodarczych i letniskowych o małej powierzchni, a także obecnością jednego budynku usługowego o znacznej powierzchni. Poza tym, brak jest na obszarze analizy większego zagospodarowania.

W południowo-wschodniej części obszaru analizy zlokalizowane są pozostałości po dawnym cmentarzu żydowskim z 1840 r., wpisanym do gminnej ewidencji zabytków. Objęte zostały rewitalizacją i obecnie pełnią funkcję estetyczno-rekreacyjną.

Cały obszar jest zlokalizowany w granicach strefy powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN). Ponadto, obszar objęty planem położony jest w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, a także w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W zakresie uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, obszar opracowania posiada rozbudowany dostęp do takich sieci technicznych jak: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć ciepłownicza, sieć gazowa, sieć telekomunikacyjna oraz sieć elektroenergetyczna. Ponadto, przez wschodnią część obszaru opracowania przebiega w relacji północ-południe napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV.

Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru opiera się na wymienionych wyżej drogach gminnych, a więc jest obsługiwany z każdej strony. Wewnętrzny układ komunikacyjny składa się z nieutwardzonych dróg. Dodatkowo, w odległości około 300 metrów na północ od obszaru opracowania przebiega droga krajowa nr 62, natomiast w odległości około 800 metrów na zachód – droga krajowa nr 61.

Ryc.13 Lokalizacja obszaru opracowania wraz z pokryciem terenu



Źródło: geoportal.gov.pl

W granicach obszaru objętego planem obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.:

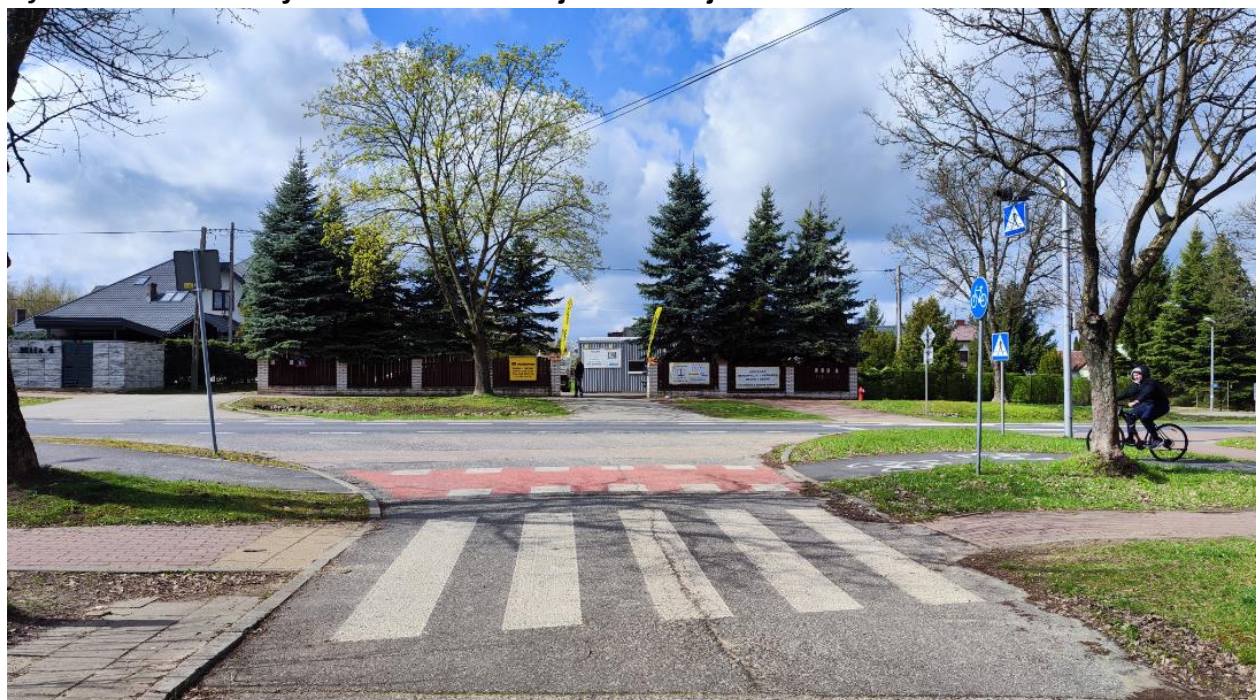
1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja G, powiat legionowski, woj. mazowieckie, uchwalony Uchwałą Nr 138/XV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 listopada 2015 r.;
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w Serocku, uchwalony Uchwałą Nr 385/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 17 marca 2021 r.

Ryc.14 Widok na ul. Czeską



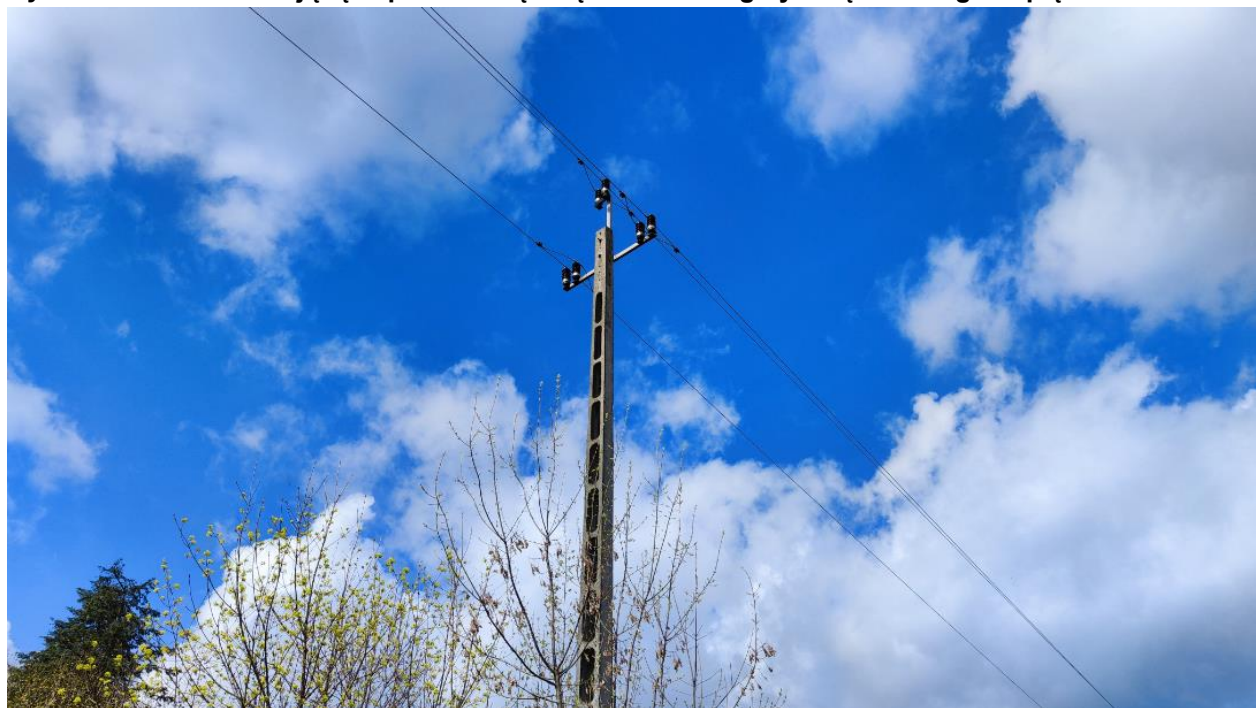
Źródło: fotografia własna

Ryc.15 Widok na skrzyżowanie ulic Czeskiej i Pułtuskiej



Źródło: fotografia własna

Ryc.16 Widok na istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV.



Źródło: fotografia własna

Ryc.17 Widok na istniejącą zabudowę



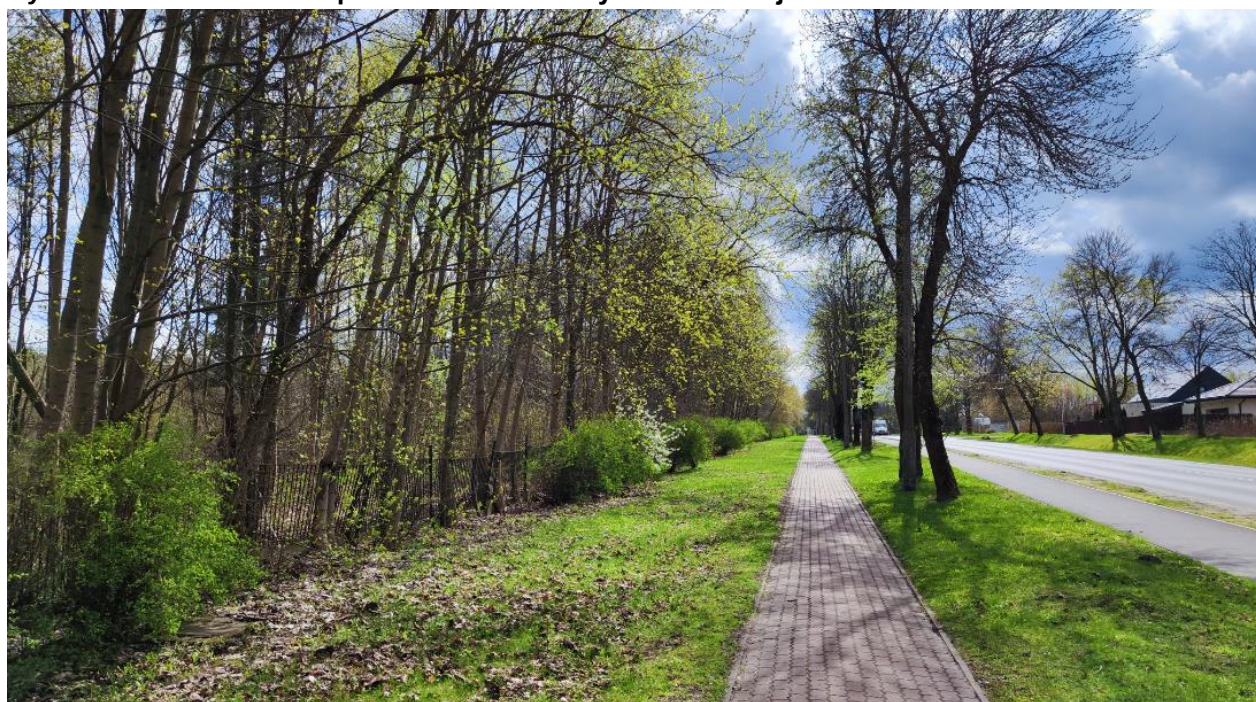
Źródło: fotografia własna

Ryc.18 Widok na obszar opracowania od strony bramy wjazdowej



Źródło: fotografia własna

Ryc.19 Widok na obszar opracowania od strony ul. Pułtuskiej



Źródło: fotografia własna

Ryc.20 Widok na ul. Pułuską



Źródło: fotografia własna

Ryc.21 Widok na północne sąsiedztwo obszaru opracowania



Źródło: fotografia własna

Ryc.22 Widok na zagospodarowanie zlokalizowane przy Jeziorze Zegrzyńskim



Źródło: fotografia własna

Ryc.23 Widok na Jezioro Zegrzyńskie



Źródło: fotografia własna

Ryc.24 Widok na zabudowę zlokalizowaną w sąsiedztwie obszaru opracowania



Źródło: fotografia własna

Ryc.25 Widok na zabudowę zlokalizowaną w sąsiedztwie obszaru opracowania



Źródło: fotografia własna

Ryc.26 Widok na istniejące zagospodarowanie



Źródło: fotografia własna

Ryc.27 Widok na obszar opracowania



Źródło: fotografia własna

Ryc.28 Widok na dawny cmentarz żydowski



Źródło: fotografia własna

Ryc.29 Widok na dawny cmentarz żydowski



Źródło: fotografia własna

Ryc.30 Widok na obszar opracowania



Źródło: fotografia własna

5.2. Potencjalne zmiany zagospodarowania oraz stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mają za zadanie kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i polityką przestrzenną gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Chronią one również wartości środowiskowe i kulturowe występujące na danym terenie. Plan miejscowy zapewnia możliwość wprowadzenia zapisów dotyczących kompleksowych rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej, rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej i uwzględnienia zasad ochrony środowiska, w szczególności wskazania w planie funkcji uniemożliwiających zabudowę obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych objętych planem. Ponadto porządkuje zagospodarowanie terenu, wskazuje przeznaczenie terenu przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań.

W przypadku braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu w granicach analizowanego obszaru bardzo prawdopodobne jest zaniechanie jakiegokolwiek zagospodarowywania w związku z brakiem inwestycji na terenach objętych planem miejscowym. Jeżeli natomiast nastąpiłoby zagospodarowanie, byłoby ono niezgodne z obecną polityką przestrzenną gminy dotyczącą tego terenu i nie byłoby możliwości odwrócenia tego procesu.

Obszar objęty opracowaniem w dużej mierze obejmuje niezagospodarowane obszary. Tereny takie są szczególnie wrażliwe na niekorzystny wpływ nieuporządkowanego zagospodarowania, w związku z czym niezwykle istotne jest wprowadzenie w planie szczegółowych nakazów i zakazów dotyczących gabarytów zabudowy oraz ochrony środowiska. Uporządkowanie pozwoli na zrównoważony rozwój i na zachowanie walorów terenu oraz stworzy komfortowe warunki życia mieszkańców gminy. Ponadto istotne jest ustalenie szczegółowych nakazów i zakazów w zakresie przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko. Brak tego typu zapisów może wiązać się z konsekwencjami w postaci zanieczyszczenia wód gruntowych i powierzchniowych poprzez niewłaściwe odprowadzanie ścieków lub wprowadzenie ogrzewania powodującego znaczną emisję szkodliwych substancji do atmosfery.

Ocenę tendencji zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu można rozważać wariantowo.

I wariant – gdy nie nastąpi żadne zainwestowanie, teren nie zostanie zagospodarowany, pozostanie w aktualnym użytkowaniu – tego typu wariant należy ocenić pozytywnie, ze względu na pozostawienie terenów otwartych bez zabudowy.

II wariant – gdy plan nie zostanie uchwalony, zmiany można ocenić jako niekorzystne, ze względu na możliwość realizacji obiektów budowlanych na podstawie planu obowiązującego, zawierającego mniej ustaleń w zakresie ochrony środowiska.

W związku z planowanymi funkcjami, na analizowanym terenie będą mogły powstać przede wszystkim zabudowania usługowe i mieszkaniowe. Jest to zabudowa stanowiąca kontynuację istniejących w części obszaru i w sąsiedztwie funkcji oraz zgodna z kierunkiem zagospodarowania zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Prawdopodobny wpływ projektowanych zmian na poszczególne komponenty środowiska przedstawia się następująco:

- Różnorodność biologiczna, fauna i flora – negatywny wpływ na dotychczasową różnorodność biologiczną oraz faunę i florę i zastąpienie zielenią urządzoną towarzyszącą zabudowie;
- Woda – prawdopodobnie brak negatywnego wpływu na wody powierzchniowe i podziemne ze względu na istniejącą infrastrukturę techniczną na terenie opracowania i w jego sąsiedztwie;
- Powietrze – możliwy negatywny wpływ w przypadku zastosowania do celów grzewczych i technologicznych wysokoemisyjnych paliw;
- Powierzchnia ziemi – negatywne oddziaływanie poprzez realizację zabudowy na terenach dotychczas niezagospodarowanych;
- Krajobraz – możliwy negatywny wpływ na krajobraz w przypadku realizacji zabudowy nieodpowiadającej istniejącym terenom zabudowanym w sąsiedztwie;
- Klimat – brak znaczącego oddziaływania lub brak możliwości stwierdzenia wpływu;
- Zasoby naturalne – brak znaczącego oddziaływania lub brak możliwości stwierdzenia wpływu;
- Zabytki – brak znaczącego oddziaływania lub brak możliwości stwierdzenia wpływu;
- Dobra materialne – możliwe zwiększenie zainteresowania inwestorów, możliwy wzrost cen gruntów, możliwy zwiększony negatywny wpływ na istniejące zabudowania;
- Natura 2000 – obszar planu znajduje się poza obszarami Natura 2000 i biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu, rozwiązania przestrzenne w nim zawarte nie będą wpływały na cele, przedmiot ochrony oraz integralność tych form ochrony przyrody.

Parametry zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na terenie opracowania zostały natomiast dostosowane do obecnej polityki przestrzennej gminy, zawartej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z późniejszymi zmianami.

5.3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Część gruntów opracowania w wyniku uchwalenia planu, dzięki przeznaczeniu pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną, zostanie przekształcona z terenów niezabudowanych na tereny zabudowane. Nie prognozuje się jednak wystąpienia na nich znaczącego negatywnego oddziaływania, gdyż w planie zastosowano zapisy mające na celu minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz pozostałe ustalenia ochrony środowiska przyrodniczego lub mające na to środowisko pośredni i bezpośredni wpływ.

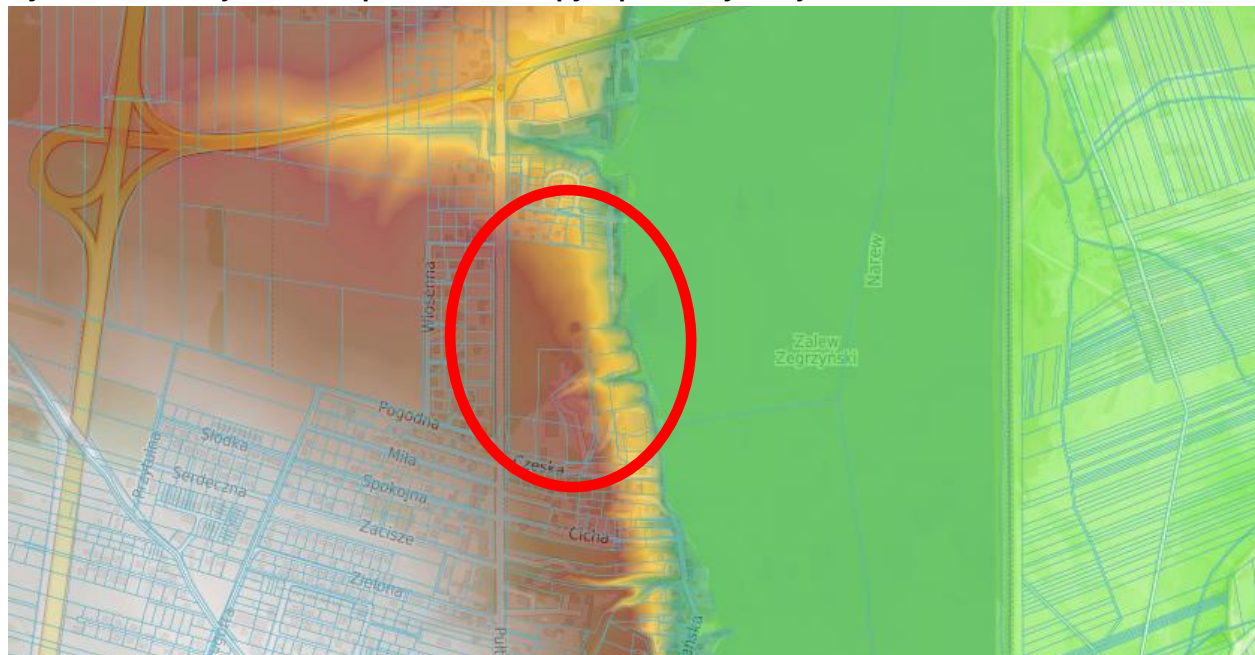
Na analizowanym terenie można spodziewać się wystąpienia przede wszystkim zanieczyszczeń związanych ze wpływem powierzchniowym z terenów komunikacyjnych.

W związku z powyższym, brak jest na danym terenie obszarów objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem wynikającym z ustaleń projektu planu.

Rzeźba terenu, gleby

Obszar opracowania planu charakteryzuje się wyraźnym spadkiem wysokości terenu w stronę zachodnią. Wysokość terenu waha się od 100,5 m n. p. m. we wschodniej części obszaru do około 84,5 m n. p. m. przy brzegu jeziora Zegrzyńskiego.

Ryc.31 Lokalizacja obszaru planu na tle mapy hipsometrycznej



Źródło: <https://serock.e-mapa.net>

Konsekwencją rzeźby, budowy geologicznej i stosunków wodnych jest wytworzenie się określonych typów gleb. Przydatność rolniczą gleb określają klasy bonitacyjne. Na analizowanym obszarze występują przede wszystkim gleby o słabej i bardzo słabej przydatności rolniczej - odpowiednio VIb, V i VI klasy bonitacyjnej. W zachodniej jego części znajdują się jednak obszary gleb klasy IIIb oraz IVa, cechujące się średnią przydatnością rolniczą.

Wody podziemne i powierzchniowe

Na analizowanym obszarze brak jest jakichkolwiek elementów wód powierzchniowych. Analizowany teren położony jest w zasięgu zlewni Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) zbiornikowych nr RW200021267199 – Jezioro Zegrzyńskie. Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” w/w JCWP została ostatecznie zaliczona do naturalnej części wód, a jej aktualny stan ogólny został oceniony jako zły.

W „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” dla jednolitej części wód powierzchniowych zostały ustalone cele środowiskowe z uwzględnieniem jej aktualnego stanu. Dla JCWP, w obrębie której położony jest analizowany obszar ustalono słaby stan ekologiczny. Wskaźnikiem determinującym taki stan jest wysoki poziom obecności fitoplanktonu. Stan chemiczny zbiornika określono jako poniżej dobrego, co spowodowane jest zawartością benzo(a)pirenu. Aktualny stan JCWP został określony jako zły i osiągnięcie wyznaczonych celów środowiskowych w określonym czasie jest zagrożone.

Głębokość występowania pierwszego poziomu wodonośnego jest ściśle uzależniona od morfologii terenu i jego budowy geologicznej, a także od zróżnicowania litologicznego osadów. Najpłytsze występowanie zwierciadła wód – od poniżej 1,0 m do powyżej 2,0 m związane jest z sąsiedztwem rzeki.

Analizowany teren w całości położony jest w zasięgu nieudokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych w warstwach trzeciorzędowych, GZWP nr 215 Subniecka warszawska. Średnia głębokość ujęć dla tego zbiornika wynosi 160 m, natomiast szacunkowe zasoby dyspozycyjne określa się na 250 tys. m³ na dobę.

Roślinność i świat zwierzęcy

Analizowany obszar został dotychczas zainwestowany wyłącznie w niewielkim zakresie w części południowej w formie zabudowy rekreacyjnej i zabytkowego cmentarza. Ponadto zrealizowana została część terenów komunikacyjnych. W części pozostałej obszar pozostaje aktywny biologicznie, mimo że zaznacza się coraz większa presja człowieka na środowisko w postaci realizacji zabudowy na terenach o dużych walorach przyrodniczych zlokalizowanych w sąsiedztwie.

Podstawowym skupiskiem zieleni wysokiej na analizowanym obszarze są zadrzewienia oraz grunty leśne, które zajmują łącznie około 7 ha. Tworzą one kompleksy o bardzo zróżnicowanych wielkościach, od dużych zwartych kompleksów w części północnej do kompleksów niewielkich rozmiarów w części południowo-wschodniej.

Las na obszarze planu to w przeważającej części las iglasty z przewagą sosny zwyczajnej. W sąsiedztwie gruntów leśnych zaznacza się strefa o stosunkowo dużej naturalności szaty roślinnej – strefa ekotonowa na połączeniu ekosystemów leśnych z ekosystemami łąkowymi, zadrzewieniami oraz wodami powierzchniowymi. Pozostałe zadrzewienia, formalnie nie stanowiące gruntów leśnych, to grunty zadrzewione na których zachodzi proces sukcesji ekologicznej z gruntów leśnych.

Do przedstawicieli świata roślin omawianego obszaru należą między innymi sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris*), brzoza brodawkowata (*Betula pendula*), świerk pospolity (*Picea*). Wśród krzewów dominującym gatunkiem jest jarzab pospolity (*Sorbus aucuparia*). Występuje tu również roślinność łąkowa.

Na analizowanym terenie występuje fauna siedlisk leśnych, polnych i wodnych.

Obszar opracowania niemal w całości pełni funkcję ekosystemu ekologicznego. Ponadto, jest to obszar specjalnej ochrony w związku z lokalizacją w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Pomimo to, ze względu na nasilającą się zabudowę, należy zadbać o odpowiednią ochronę środowiska przyrodniczego i przeciwdziałanie skutkom antropopresji na terenach występowania dzikiej zwierzyny oraz roślinności.

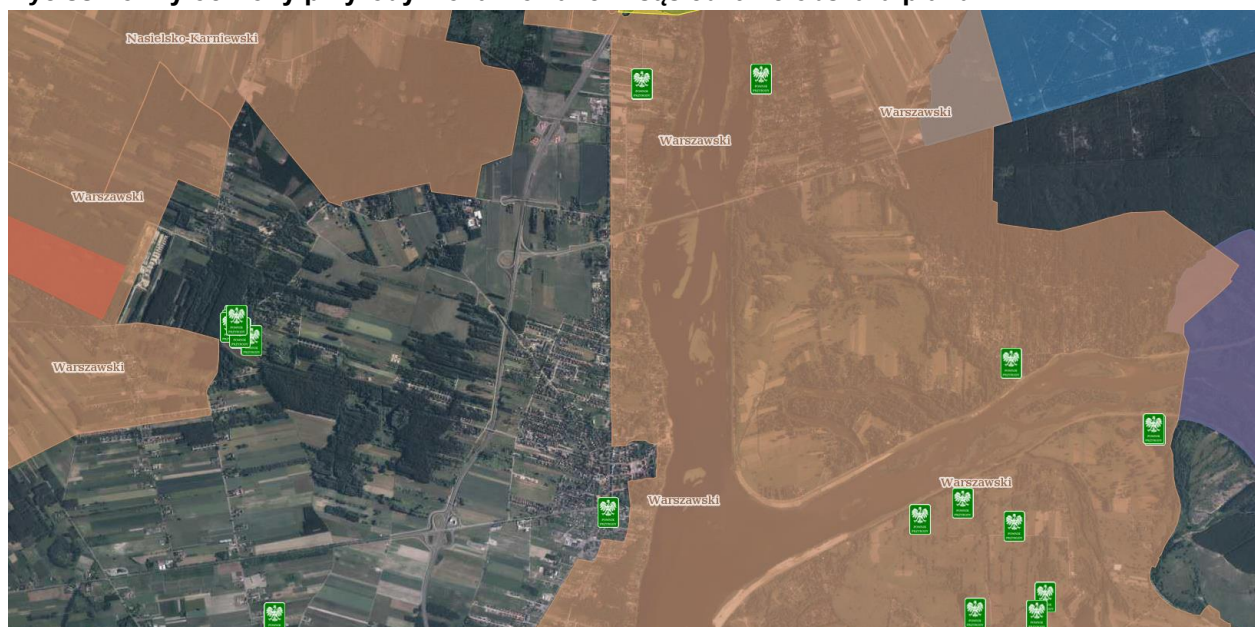
Obszar objęty planem zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych (ul. Pułtуска, Czeska, Na Skarpie). Podczas wizji terenowej nie zaobserwowano oddziaływań akustycznych ww. dróg.

W granicach obszaru objętego planem nie zostały zlokalizowane stacje telefonii komórkowej BTS. Najbliższa znajduje się około 350 metrów od północnej granicy obszaru opracowania.

5.4. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Na obszarze objętym opracowaniem występują cenne zasoby przyrodnicze objęte prawną ochroną w postaci obszarowej formy ochrony przyrody w myśl ustaw z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody jaką jest obszar chronionego krajobrazu.

Ryc.33 Formy ochrony przyrody zlokalizowane w sąsiedztwie obszaru planu



Źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

Cały obszar planu jest zlokalizowany w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który został utworzony Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 42 poz. 870 oraz z 2008 r. Nr 185, poz. 6629) zmienionym uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniającą niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. Woj. Maz. z dnia 27 lutego 2013 r. poz. 2486).

Utworzenie Warszawskiego OCHK-u miało na celu ochronę terenów cennych ze względu na ich wyróżniający krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Uwzględniając zróżnicowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych w obrębie WOChK-u wyróżniono następujące strefy:

- szczególnej ochrony ekologicznej - decyduje o potencjale biotycznym oraz zapewnia migrację zwierząt, roślin i grzybów;
- ochrony urbanistycznej - obejmuje tereny o wzmożonym naporze urbanistycznym posiadające szczególne wartości przyrodnicze;
- "zwykłą" - pozostałe obszary WOChK-u.

W granicach strefy zwykłej położony jest obszar objęty opracowaniem. Na analizowanym

terenie obowiązkowymi priorytetowymi ustaleniami są zapisy aktualnych aktów prawnych z zakresu ochrony przyrody, w tym zakazy i nakazy ustalone rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w obrębie strefy szczególnej ochrony ekologicznej oraz strefy „zwykłej”. Zakazano:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeśli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Ponadto rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. zawiera liczne ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych, wodnych.

Obszar planu nie jest położony w obrębie obszaru NATURA 2000. Najbliżej położonym, względem granic analizowanego terenu, obszarem Natura 2000 jest Obszar Specjalnej Ochrony Puszcza Biała PLB 140007, zlokalizowany w odległości około 2,8 km na północny wschód. Ponadto, w podobnej odległości znajdują się inne obszary Natura 2000, w tym Obszar Specjalnej Ochrony Dolna Dolnego Bugu PLB140001 (4,5 km na wschód), Specjalny Obszar Ochrony Ostoja Nadbużańska PLH140011 (4,5 km na wschód) oraz Specjalny Obszar Ochrony Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej PLH140045 oddalony o około 4,2 km na zachód.

Istniejącym problemem ochrony środowiska istotnym z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu jest stan powietrza atmosferycznego. Pozostałymi istotnymi problemami ochrony środowiska, jednakże odnoszącymi się do całej gminy Serock są:

- stan jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Podziemnych i wymogi ochrony wód przed zanieczyszczeniem;
- uwzględnienie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów zabudowy;
- uwzględnienie problemów rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej;

- gospodarka odpadami.

6. Przewidywane oddziaływanie na środowisko i jego elementy

Każda ingerencja człowieka w środowisko niesie za sobą konsekwencje i oddziaływania na przyrodę, zarówno pozytywne, jak i negatywne. Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju ingerencja ta powinna się odbywać z poszanowaniem dla środowiska naturalnego, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada realizację przede wszystkim zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem pkt 2, 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wyłącznie w kondygnacji parteru lub kondygnacjach podziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych oraz wolnostojących garaży;
- 4) w granicach strefy przestrzeni publicznych, wyznaczonej na rysunku planu, nakaz lokalizacji lokali usługowych o powierzchni co najmniej 15% powierzchni całkowitej kondygnacji parteru budynków lub części budynków zlokalizowanych w granicach wyznaczonego obszaru;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów rekreacji,
 - b) wiat,
 - c) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w kondygnacjach podziemnych budynków;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60,
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,60;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy: 3,00;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 11) geometria dachów budynków oraz wiat: płaskie,
- 12) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 14,0 m,
 - b) wiat: 5,0 m;
- 13) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 4 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 15) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MW-U z drogi 2KDD,
 - b) terenu 2MW-U z dróg 2KDD, 3KDD lub z ul. Czeskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) terenu 3MW-U z drogi 2KDD.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług edukacji, z zastrzeżeniem pkt 2, 3, 4;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku usługowego i jednego budynku gospodarczego, lub jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami edukacji, lub dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy czym jeden budynek z usługami edukacji;
- 4) nakaz lokalizacji lokalu usługowego z zakresu edukacji o powierzchni co najmniej 30% lub co najmniej 250 m² powierzchni całkowitej kondygnacji parteru budynku;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów rekreacji,
 - b) wiat,
 - c) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w kondygnacjach podziemnych budynków;
- 6) dopuszczenie lokalizacji lokalu użytkowego w budynkach mieszkalnych wyłącznie w kondygnacji parteru;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,60;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy: 2,00;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 12) geometria dachów budynków oraz wiat: płaskie,
- 13) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 14,0 m,
 - b) wiat: 5,0 m;
- 14) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 4 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 16) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDD lub z ul. Czeskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

Dla terenów usług edukacji lub sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UE-US, 2UE-US w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług edukacji lub sportu i rekreacji;
- 2) w ramach obiektów usług edukacji lub sportu i rekreacji, dopuszczenie lokalizacji między innymi żłobka, przedszkola, szkoły, zadaszonego boiska wraz z szatniami, budowli i urządzeń sportowych, w tym między innymi boisk sportowych, sali widowiskowej, hali sportowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garaży,
 - b) obiektów rekreacji,
 - c) budynków i budowli sportowo-rekreacyjnych;
 - d) wiat,
 - e) odwiertów geotermalnych wraz z rurociągami, a także obiektów towarzyszących zagospodarowaniu wód termalnych, w tym między innymi basenów, tężni, zbiorników retencyjnych;

- 4) lokalizację terenów 1UE-US, 2UE-US w granicach obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,60;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 2,00;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 10) geometria dachów budynków:
 - a) płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe lub krzywiznowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 11) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy: 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: 5,0 m;
- 12) maksymalna liczba kondygnacji:
 - a) budynków: 4 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 14) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1UE-US z dróg 1KDD, 2KDD lub z ul. Pułtuskiej, ul. Na Skarpie, zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - b) terenu 2UE-US z dróg 2KDD lub z ul. Pułtuskiej, ul. Czeskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

Dla terenu usług edukacji lub sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US-UK, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, w tym między innymi obiekty związane z obsługą sportów wodnych;
- 2) w ramach obiektów związanych z obsługą sportów wodnych, dopuszczenie lokalizacji między innymi magazynów i obiektów bieżącej obsługi łodzi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garaży, w tym garaży i warsztatów dla łodzi,
 - b) doków i pochylni,
 - c) obiektów rekreacji,
 - d) wiat;
- 4) lokalizację terenu 1US-UK w granicach obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,00;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 1,00;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

10) geometria dachów budynków:

- a) płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;

11) maksymalna wysokość:

- a) zabudowy: 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: 5,0 m;

12) maksymalna liczba kondygnacji:

- a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

14) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD.

Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi lokalnej;
- 2) lokalizację terenu 1KDL w granicach obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych, chodników i dróg rowerowych;
- 6) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej.

Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) lokalizację terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, w granicach obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych, chodników i dróg rowerowych;
- 7) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej.

Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KOP, 2KOP, w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny parkingów;
- 2) lokalizację terenów 1KOP, 2KOP, w granicach obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - c) zadaszeń;
- 3) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów;
- 4) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej.

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

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej lub cmentarza zamkniętego – nieczynny, zabytkowy cmentarz żydowski;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc do parkowania;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDD poprzez teren 2KOP.

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

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2.

W związku z tym zajądą zmiany w środowisku takie jak:

- wzrost hałasu podczas realizacji obiektów budowlanych oraz hałasu spowodowanego przez silniki pojazdów,
- zmiana krajobrazu, związana z realizacją nowych budynków,
- zmiana szaty roślinnej.

W związku z powyższym szczegółowy sposób zagospodarowania terenu normują zapisy projektu uchwały. Przyjęto, że działkę budowlaną należy zagospodarować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz warunków określonych w projekcie planu.

W zakresie skumulowanych oddziaływań istniejących i planowanych funkcji terenów wynikających z realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska, w szczególności na powietrze i wodę oraz klimat akustyczny na etapie opracowywania niniejszej prognozy brak jest merytorycznych podstaw do określenia, analizy i oceny ww. oddziaływań. Głównym celem planu jest utrzymanie obecnego charakteru i przeznaczenia obszaru, zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

6.1. Wpływ na różnorodność biologiczną, faunę i florę

Każda inwestycja, polegająca na budowie, rozbudowie, utwardzeniu terenu lub zmianie jego zagospodarowania może negatywnie wpłynąć na różnorodność biologiczną danego obszaru.

Ustawa o *ochronie przyrody* określa, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego muszą być uwzględnione cele ochrony przyrody. Wśród nich do najbardziej istotnych należą:

- utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów,
- zachowanie różnorodności biologicznej,
- zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów, wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony,
- ochrona walorów krajobrazowych, zieleni oraz zadrzewień.

Zabudowa bezpośrednio niszczy całą florę oraz pośrednio faunę na terenie, który jest zajęty przez budynek, obiekt budowlany lub utwardzenie terenu. Również zmiana zagospodarowania (np. na zieleni urządzonej lub towarzyszącej zabudowie) niszczy występujące na tym terenie

gatunki i zmienia w mniejszym lub większym stopniu lokalny ekosystem.

W granicach obszaru zlokalizowane są grunty leśne oraz zadrzewienia. Dodatkowo, w związku z obecnością wód powierzchniowych w bezpośrednim sąsiedztwie, na obszarze wykształciła się strefa ekotonowa, charakteryzująca się występowaniem gatunków zwierząt i roślin typowych dla środowiska leśnego i wodnego.

W projekcie planu, znaczna większość wymienionych terenów niezabudowanych została przekształcona na tereny budowlane, głównie zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, natomiast tereny najcenniejsze przyrodniczo zostały pozostawione bez możliwości realizacji zabudowy tj. przeznaczono je pod teren lasu.

Na obszarze objętym projektem planu istnieje sieć powiązań przyrodniczych, których zasadniczym elementem są enklawy zadrzewień. Z uwagi na wysoką wartość przyrodniczą tych zadrzewień i znaczenie przedmiotowego terenu jako ostoji zwierząt wskazuje się na potrzebę ochrony zadrzewień i objęcie ustaleniami projektu planu, nakazującymi ich ochronę. W granicach obszaru opracowania występuje ok. 910 m² lasu.

Na terenie tym występują rośliny typowe przede wszystkim dla środowiska leśnego, takie jak: sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris*), olsza czarna (*Alnus glutinosa*), pokrzywa zwyczajna (*Urtica dioica*), brzoza brodawkowata (*Betula pendula*), świerk pospolity (*Picea abies*). Dodatkowo szatę roślinną obszaru opracowania dopełniają rośliny środowiska związanego z wodą, na przykład: trzcina pospolita (*Phragmites australis*), wierzba biała (*Salix alba*), pałka wąskolistna (*Typha angustifolia*). Do zwierząt zasiedlających większość terenów objętych planem można zaliczyć głównie gatunki typowe dla krajobrazu leśnego i wodnego, takie jak: zając szarak (*Lepus europaeus*), lis rudy (*Vulpes vulpes*), sarna europejska (*Capreolus capreolus*), ryjówka malutka (*Sorex minutus*), kaczka krzyżówka (*Anas platyrhynchos*).

Z uwagi na fakt, iż na obszarze planu bytować mogą niewielkie ssaki, ptactwo oraz płazy, dla których obowiązują zakazy wynikające z ustawy o ochronie przyrody dotyczące umyślnego chwytania lub okaleczania, zabijania i niszczenia miejsc gniazdowania, w przypadku możliwości naruszenia zakazów wynikających z ustawy należy uzyskać zezwolenie na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do zwierząt chronionych. Jako działanie kompensacyjne w takim przypadku można wprowadzać zastępcze miejsce gniazdowania w postaci budek (skrzynek) lęgowych dostosowanych do potrzeb danego gatunku.

W granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę istniejąca różnorodność biologiczna zubożeje lub zostanie zastąpiona przez roślinność synantropijną lub ruderalną. W planie dla terenów zabudowy określono minimalne udziały powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz maksymalne intensywności zabudowy i powierzchnie zabudowy, dzięki czemu zminimalizowany zostanie negatywny wpływ ustaleń planu na różnorodność biologiczną. Szczegółowe zapisy projektu uchwały przyjmującej plan wprowadzają obowiązek przeznaczenia części powierzchni działki jako powierzchnię biologicznie czynną (w zależności od przeznaczenia terenu). Stwarza to możliwość nasadzeń roślin ozdobnych urozmaicających otoczenie terenów obiektów usługowych. Umożliwia to również przebywanie drobnych zwierząt: ptaków, owadów, myszy polnej, itd. Ponadto projekt planu zachowuje grunty leśne w obecnym użytkowaniu, w związku z powyższym można zakładać, iż projekt planu nie zmniejszy bogatej flory i fauny terenu, nie powodując fragmentaryzacji gruntów leśnych.

Ponadto na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt

na podstawie przepisów rozporządzeń wykonawczych do ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.), tj. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. poz. 1409) oraz rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183) i rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów.

W przypadku stwierdzenia występowania gatunków roślin lub zwierząt chronionych na podstawie inwentaryzacji wykonanej przed lub podczas etapu budowy danego obiektu budowlanego, będą obowiązywały odpowiednie przepisy prawa regulujące postępowanie w tym zakresie.

W związku z powyższym, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynie negatywnie na różnorodność biologiczną, florę i faunę, jednakże nie będzie to oddziaływanie znaczące, z uwagi na istniejące zagospodarowanie oraz zapisy planu ograniczające negatywny wpływ planowanych inwestycji na środowisko przyrodnicze.

6.2. Wpływ na ludzi

Charakter nowych inwestycji, przy zachowanych wskazaniach i obwarowaniach zawartych w projekcie planu, nie powinien powodować zagrożenia dla zdrowia ludzi. Plan wprowadza zakaz lokalizacji:

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku, przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów,
- biogazowni,
- elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji turbin wiatrowych o pionowej osi obrotu,
- elektrowni fotowoltaicznych, z wyjątkiem mikroinstalacji,
- zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W granicach obszaru przebiega droga publiczna klasy lokalnej (ul. Pułtуска). Przy zaobserwowanym natężeniu ruchu, rodzaju projektowanej zabudowy oraz odległościach wyznaczonych w planie od krawędzi jezdni ww. drogi, nie przewiduje się konieczności zastosowania dodatkowych środków ochrony przed hałasem, oprócz przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Natomiast w przypadku zwiększenia natężenia ruchu na ww. drodze niezbędne będzie zastosowanie skutecznych działań mających na celu ograniczenie emisji hałasu drogowego. Zmniejszenie emisji hałasu drogowego może być osiągane wieloma metodami m.in. poprzez budowę ekranów akustycznych, podejmowanie działań ograniczających prędkości dopuszczalne na określonym odcinku drogi, poprawienie płynności ruchu, ograniczeniu możliwości wjazdu pojazdów ciężkich, „ciche nawierzchnie drogowe”, pasy zieleni izolacyjnej wielopiętrowej itp. Takie rozwiązania można uwzględnić, gdy zajdzie potrzeba podczas projektowania przebudowy odcinków dróg.

Tereny pod nową zabudowę zaprojektowane zostały z zachowaniem odpowiednich linii zabudowy oraz intensywności zabudowy. Ponadto emisja hałasu związana ze zwiększonym ruchem komunikacyjnym w trakcie realizacji zagospodarowania oraz w trakcie użytkowania będzie potencjalną uciążliwością. Jednakże w związku ze skalą zjawiska będzie to bardzo nieznaczne oddziaływanie.

W celu zminimalizowania negatywnego wpływu projektowanej zabudowy na tereny sąsiednie, w pobliżu istniejącej zabudowy mieszkaniowej zastosowano nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m.

Podstawowym aktem prawnym regulującym zasady ochrony środowiska przed hałasem oraz polami elektromagnetycznymi jest ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:

- zgodnie z artykułem 112 ww. ustawy ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie oraz zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy poziom ten nie jest dotrzymany;
- zgodnie z artykułem 121 ww. ustawy ochrona przed polami elektromagnetycznymi polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu środowiska poprzez utrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszanie poziomów pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych, gdy poziomy te nie są dotrzymane.

Dopuszczalny poziom hałasu generowanego w środowisku naturalnym przez linie elektroenergetyczne uregulowany jest w prawie krajowym, w tym w przepisach wykonawczych do Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, natomiast dopuszczalne poziomy hałasu emitowanego do środowiska, określone wskaźnikami hałasu LDWN, LN, LAeq D i LAeqN precyzuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Przepisy te ustalają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku według rodzaju terenu, w szczególności wyróżniając obszary uzdrowiskowe i chronione, klasyfikując rodzaj i gęstość zabudowy na terenie narażonym na działanie różnych źródeł hałasu. Ze względu na specyficzny rodzaj hałasu generowanego przez linie elektroenergetyczne, wspomniane wyżej przepisy wyróżniają linie elektroenergetyczne jako szczególne źródło hałasu (podobnie jak wyróżniony został hałas powodowany przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych), ustalając dopuszczalne poziomy dźwięku od tego rodzaju źródeł na nieco innym poziomie niż hałas powodowany przez inne grupy źródeł (np. urządzenia przemysłowe).

Bezpośredni, ale krótkotrwały charakter, może mieć uciążliwość akustyczna związana z fazą budowy obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej na poszczególnych terenach.

Hałas jest obecnie jednym z istotniejszych „zanieczyszczeń” środowiska. Wpływ na to ma powszechność zjawiska oraz jego skutki oddziaływania na ludzi. W świetle przepisów o ochronie środowiska pod pojęciem hałasu należy rozumieć dźwięki o częstotliwościach od 16 Hz do 16.000 Hz.

Oprócz ustalenia wysokości poziomu hałasu, istotnym zagadnieniem z punktu widzenia ochrony środowiska jest określenie zasięgu tego czynnika, na który z kolei wpływają:

- wysokość źródła hałasu,
- wysokość punktu obserwacji,

- wartość impedancji akustycznej gruntu,
- warunki atmosferyczne.

Zmienność tych czynników powoduje, że trudno przewidzieć, jak będzie się rozprzestrzeniać hałas, jakie natężenie osiągnie w danych punktach, i w razie uciążliwości (choćby rozumianej jako przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu), jakie należy zastosować rozwiązania w celu ograniczenia jego poziomu.

Na obszarze objętym projektem planu nie ma zakazu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym stacji bazowych telefonii komórkowych. Ich lokalizacja mogłaby wpłynąć negatywnie na ludzi w związku z oddziaływaniem pól elektromagnetycznych. Wpływ ten uzależniony jest jednak od umiejscowienia tej stacji, czego nie można przewidzieć na etapie tworzenia planu.

Obszar opracowania planu nie wchodzi w skład terenów uzdrowiskowych objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych* (Dz. U. z 2017 poz. 1056).

Wprowadzono również ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV w obszarze planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu skablowania, przebudowy lub rozbiórki linii ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w granicach pasa technicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości 10,0 m, po 5,0 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie którego obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 3;
- 3) w granicach pasa technicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, ustala się:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - b) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznej w celu dokonania prac eksploatacyjnych,
 - c) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Poza wyżej wymienionymi obszarami zurbanizowanymi, zachowanie terenów wolnych od zabudowy w sposób określony projektem planu nie będzie skutkować negatywnym wpływem na zdrowie użytkowników terenu.

6.3. Wpływ na wodę

Obszar opracowania zlokalizowany jest w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”. Dodatkowo, wschodnia granica obszaru planu wyznaczona jest częściowo przez istniejący na rzece Narew Zalew Zegrzyński.

W związku z powyższym projekt planu wprowadza m.in. zakazy w zakresie lokalizacji:

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

- przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku, przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów,
- biogazowni,
- elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji turbin wiatrowych o pionowej osi obrotu,
- elektrowni fotowoltaicznych, z wyjątkiem mikroinstalacji,
- zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

Ponadto, działania porządkujące, które powinny zapoczątkować rozwiązania określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie gospodarki wodno-ściekowej powinny pozytywnie wpłynąć na stan wód. Lepsze uzbrojenie terenów zainwestowanych w kanalizację przy jednoczesnym odprowadzeniu ścieków do oczyszczalni pozwoli na uniknięcie zrzutów nieoczyszczonych ścieków do środowiska oraz poprawę stanu sanitarnego terenu planu.

Potencjalne zagrożenie dla jakości środowiska wodnego stanowią wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni uszczelnionych dróg wewnętrznych i parkingów (w przypadku braku kanalizacji deszczowej). Wody opadowe i roztopowe zawierają w swoim składzie wszystkie składniki powietrza atmosferycznego, które są wymywane w czasie opadu, części mineralne (piasek) pochodzące z powierzchni ziemi oraz substancje ropopochodne. Poza gazami atmosferycznymi występują również substancje, będące pochodnymi eksploatacji pojazdów, np. pył gumowy, substancje wymywane z materiałów z których zbudowana jest droga. Wody opadowe mogą również absorbować emitowane do atmosfery produkty spalania paliw - tlenki azotu NO*, dwutlenek siarki SO₂, tlenek węgla CO i dwutlenek węgla CO₂. Plan dopuszcza możliwość realizacji kanalizacji deszczowej.

W przypadku terenów mieszkaniowych i usługowych, niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód wynika z wielkości powierzchni i charakteru działalności, którą można na nich prowadzić, a także ze sposobu użytkowania gruntów.

Ponadto dla ochrony oraz prawidłowego funkcjonowania wód podziemnych i powierzchniowych w projekcie uchwały:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę przewodami rozdzielczymi z ujęć Serock lub Wierzbica, zlokalizowanych poza obszarem planu, poprzez istniejącą sieć wodociągową lub projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż 80 mm lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

- a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych kolektorem do oczyszczalni ścieków w miejscowości Dębe, zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) średnica określona w lit. a nie dotyczy instalacji tłocznych, przyłączy oraz instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,
- c) dopuszczenie realizacji odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych,

- d) nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) z terenów komunikacji – odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów:
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub ogrodów deszczowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub projektowanej grawitacyjnej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm, z zastrzeżeniem tiret 3,
 - średnica określona w tiret 2 nie dotyczy instalacji tłocznych, przyłączy oraz instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,
 - dopuszczenie realizacji odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych,
 - dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych,
 - c) nakaz neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych pochodzących z utwardzonych parkingów i placów manewrowych o powierzchniach określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem do ziemi lub wód,
 - d) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych.

Wszystkie te rozwiązania poprzedzone będą etapem projektowania oraz uzyskiwania niezbędnych uzgodnień od stosownych organów. W sytuacjach odprowadzania oczyszczonych ścieków do środowiska niezbędne będzie uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Ustalono również obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych dla obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Zgodnie z art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych, mogą być ustanawiane obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Na obszarach tych obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów wód podziemnych lub powierzchniowych przed degradacją określone w art. 140 Prawo wodne. Obszary te, zgodnie z art. 141 ustawy Prawo wodne, ustanawia Wojewoda, w drodze aktu prawa miejscowego, na wniosek Wód Polskich. Obszar objęty projektem mpzp nie znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych.

Według mapy warunków gruntowo-wodnych, obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach terenów charakteryzujących się niekorzystnymi warunkami budowlanymi ze względu na wysokie zwierciadło wód gruntowych, spadkowe ukształtowanie terenu oraz występowanie luźnych i słabonośnych gruntów.

Dopuszczone zostało odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych do zbiorników bezodpływowych, jednakże wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji pełnego uzbrojenia technicznego. Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko przy zachowaniu przepisów odrębnych i odpowiedniej technologii. Przy zachowaniu pełnej szczelności

zbiorników i regularnego ich opróżniania nie wystąpi negatywne oddziaływanie.

W „Aktualizacji planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” określono działania mające na celu wyeliminowanie zagrożenia ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Są to między innymi budowa sieci kanalizacyjnej, budowa indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, budowa nowych zbiorników bezodpływowych oraz remont istniejących, regularny wywóz nieczystości płynnych, realizacja programu działań mającego na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych.

Prawidłowa realizacja inwestycji wskazanych w planie zagwarantuje brak wpływu na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych Jednolitych Części Wód (zarówno pod względem jakościowym, jak i ilościowym).

Przy przyjęciu jako obligatoryjnych zapisów planu i uchwały wprowadzającej plan i ściśle ich realizacji oraz przy spełnieniu warunku uzbrojenia terenu przeznaczonego pod działalność gospodarczą, przed jego gospodarczym wykorzystaniem można przyjąć, że zainwestowanie nie będzie miało wpływu na środowisko wodne.

6.4. Wpływ na powietrze

Na obszarze objętym projektem planu brak jest istotnych źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, z uwagi na to, że obszar opracowania jest zabudowany w niewielkim stopniu. Brak jest terenów produkcyjnych lub intensywnej zabudowy usługowej. Na drogach publicznych zlokalizowanych w granicach projektu planu lub w jego sąsiedztwie nie przeprowadzano badań natężenia ruchu, jednak podczas wizji terenowej nie stwierdzono występowania znacznego ruchu samochodowego. W związku z ruchem komunikacyjnym (drogowym) do atmosfery emitowane będą następujące związki: węglowodory aromatyczne i alifatyczne (benzen, toluen i ksylen), SO₂, NO_x, CO oraz pyły zawieszone o frakcji PM₁₀ µm. Ilość tych związków będzie uzależniona od natężenia ruchu oraz rodzaju pojazdów poruszających się po drogach.

W planie zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- c) działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku, przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów,
- d) biogazowni,
- e) elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji turbin wiatrowych o pionowej osi obrotu,
- f) elektrowni fotowoltaicznych, z wyjątkiem mikroinstalacji,
- g) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- h) zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

Oddziaływanie na powietrze atmosferyczne i klimat akustyczny związane z realizacją zabudowy przewidzianą ustaleniami analizowanego dokumentu wynikać będzie przede wszystkim z emisją zanieczyszczeń pochodzących ze źródeł ogrzewania (punktowe źródło zanieczyszczeń) oraz funkcjonowania na przedmiotowym terenie i w jego sąsiedztwie szlaków komunikacyjnych. W wyniku realizacji ustaleń mpzp zostaną wprowadzone nowe tereny funkcjonalne, a tym samym nowe źródła zanieczyszczeń.

Jakość powietrza atmosferycznego obecnego na omawianym obszarze jest trudna do oszacowania. Brak jest dostępnych szczegółowych danych. Jak wskazują dane odnotowane w powiatowej stacji (Legionowo), stan powietrza w powiecie jest dobry. W pobliżu analizowanego obszaru brak jest jakichkolwiek zakładów produkcyjnych. Zanieczyszczenie powietrza powodować mogą zatem emisje spalin z pojazdów lub z budynków mieszkalnych oraz usługowych.

Dopuszczona w planie projektowana zabudowa mogłaby dodatkowo wpływać negatywnie na powietrze poprzez stosowanie paliw wysokoemisyjnych. Z tego powodu ustalono stosowanie energii elektrycznej oraz paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu. Dzięki powyższym zapisom zminimalizowane zostanie negatywne oddziaływanie zabudowy na powietrze atmosferyczne.

Na obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie brak jest poza wyżej wymienionymi, terenów stanowiących znaczące źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza, a dzięki zapisom planu, nie przewiduje się wystąpienia znacznego negatywnego wpływu skutków realizacji planu na powietrze atmosferyczne.

6.5. Wpływ na powierzchnię ziemi

Wszelkie inwestycje związane z budową nowych obiektów budowlanych ingerują trwale lub tymczasowo w powierzchnię ziemi. Tereny znajdujące się w jego granicach są niezagospodarowane i stanowią grunty leśne lub zadrzewienia. W związku z możliwością powstania nowych budynków, dojazdów oraz dodatkowych utwardzeń terenu, prognozuje się wystąpienie negatywnego wpływu na powierzchnię ziemi. W planie nakazano zachowanie odpowiednich udziałów powierzchni terenu biologicznie czynnego, co zminimalizuje negatywne oddziaływanie na ten element środowiska oraz ograniczono intensywność i powierzchnię zabudowy. Ponadto w celu zminimalizowania skutków realizacji inwestycji na stan gleb, pomimo braku odpowiedniego zapisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wskazane jest wykorzystanie warstwy próchniczej gleby.

Jednakże wyłączenie z możliwości urbanizacyjnych większości analizowanego obszaru oraz pozostawienie jego dotychczasowego przyrodniczego charakteru powoduje, iż nie będzie miało miejsca ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej oraz zmniejszenie powierzchni produkcyjnej gleb.

Duże znaczenie dla zabezpieczenia gruntu przed degradacją ma również właściwe postępowanie z odpadami. Odpady wytwarzane na terenie opracowania należeć będą do grupy odpadów komunalnych oraz w przypadku zabudowy usługowej do odpadów z sektora gospodarczego. W obu grupach odpadów mogą występować odpady zakwalifikowane zgodnie z przepisami szczególnymi do niebezpiecznych. Władze lokalne są zobowiązane między innymi do zapewnienia selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz pojemników na odpady niebezpieczne i ich właściwe zagospodarowanie. Odpady powinny podlegać segregacji w miejscu wytworzenia i dalej być przekazywane do utylizacji. Projekt planu ustala nakaz, aby gromadzenie i usuwanie odpadów było prowadzone w sposób zgodny z ustaleniami przepisów odrębnych, czyli z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o *odpadach*. Działania te powinny uwzględniać segregację odpadów i właściwego zabezpieczania odpadów niebezpiecznych.

Zapisy planu dotyczące podłączenia do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej, w tym

odprowadzania wód do ziemi powinny uniemożliwić lub zminimalizować ewentualne zanieczyszczenie powierzchni ziemi związane z funkcjonowaniem przyszłych terenów zabudowy.

6.6. Wpływ na krajobraz

Według Europejskiej Konwencji Krajobrazowej (2000) krajobraz jest to znaczny obszar, postrzegany przez ludzi, którego charakter jest wynikiem działania i interakcji czynników przyrodniczych i/lub ludzkich.

Krajobraz okolicy obszaru planu zdominowany jest przez grunty leśne i zadrzewienia. Istotnym elementem krajobrazu w granicach obszaru objętego planem i w jego sąsiedztwie są drogi.

Po analizie sytuacji terenowej oraz przedstawionych dokumentów (projekt uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i projekt rysunku planu miejscowego) należy przyjąć, że nie nastąpi degradacja krajobrazu. Niewątpliwie projektowane budynki będą nowymi, istotnymi elementami krajobrazu. Będzie to jednak zabudowa w większości odpowiadająca tej istniejącej w granicach gminy Serock. Należy dołożyć starań, aby poprzez odpowiednie projektowanie nowych form, kolorystykę, uniknąć rażących elementów w krajobrazie, a także nie naruszać ustaleń ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

6.7. Wpływ na klimat

Proponowane zmiany mają charakter lokalny, dlatego brak jest istotnego wpływu na klimat. Emisja do powietrza pochodząca z dróg i z terenów zurbanizowanych, w tym działalności gospodarczej, będzie zgodna ze standardami emisji określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 r. *w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu*.

W związku z przeznaczeniem pod zabudowę części terenów niezabudowanych i niezagospodarowanych na obszarze opracowania, niewielkie zmiany topoklimatu mogą być związane ze zjawiskiem „wyspy ciepła”. Planowana zabudowa i utwardzenie terenu silniej się nagrzewają od terenów powierzchni biologicznie czynnej. Co więcej, budynki, w wyniku procesów technologicznych, mogą oddawać część ciepła na zewnątrz, jak również w okresie grzewczym wpływają na zwiększenie się temperatury powietrza w najbliższym otoczeniu.

Wyznaczenie minimalnych powierzchni terenu biologicznie czynnego, ograniczenie zabudowy oraz wyznaczenie terenów zieleni urządzonej i lasu powinno wpłynąć pozytywnie na zachowanie topoklimatu.

6.8. Wpływ na zasoby naturalne

Zasoby naturalne są to powstałe w sposób naturalny elementy przyrody: surowce mineralne, gleby, wody, elementy przyrody ożywionej (rośliny i zwierzęta). Badając wpływ skutków realizacji planu na zasoby naturalne trzeba przeanalizować każdy z powyższych elementów.

Surowce mineralne są to minerały lub skały użyteczne, tj. kopaliny wydobyte z litosfery i poddane obróbce dostosowanej do wymagań użytkowników. Na obszarze planu nie ma zewidencjonowanych złóż kopalin, dlatego skutki realizacji planu nie wpływają na zasoby naturalne w tym zakresie.

Natomiast obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód

Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, w związku z tym w planie ustalono ochronę wód podziemnych poprzez zagospodarowanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z ustaleniami uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze planu występują grunty niezabudowane, leśne oraz zadrzewienia. W wyniku uchwalenia planu i realizacji zabudowy gleby te w zdecydowanej większości zostaną wyłączone z obecnego użytkowania, z związku z czym prognozuje się wystąpienie negatywnego wpływu na gleby.

Na części obszaru opracowania dopuszczono wykonanie odwiertów geotermalnych, za pośrednictwem których zweryfikowane ma zostać występowanie lokalnych zasobów wód termalnych oraz zasadność ich wykorzystania na cele ciepłownicze.

Wpływ skutków realizacji planu na wody i elementy przyrody ożywionej został omówiony we wcześniejszych podrozdziałach (6.1, 6.3).

6.9. Wpływ na zabytki

W granicach obszaru opracowania zlokalizowany jest dawny cmentarz żydowski z 1840 roku, wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki na zabytkami, a także zgodnie z Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami dla Miasta i Gminy Serock.

W związku z powyższym ustalenia projektu wpłyną pozytywnie na zabytku w obszarze planu.

6.10. Wpływ na dobra materialne

Wprowadzona zabudowa wpłynie zwyklowo na obecne wartości terenu. Zasadniczą zmianą jest dopuszczenie lokalizacji zabudowy usługowej oraz wielorodzinnej, zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy uchwały mówiące o kształtowaniu ładu przestrzennego, przestrzeni publicznych oraz ochronie krajobrazu kulturowego są w tym względzie wystarczające. Nałożone wymagania kubaturowe, ogólnobudowlane oraz architektoniczne w stosunku do nowych obiektów powinny pozwolić na uzyskanie harmonijnej przestrzeni. Zapisy projektu uchwały pozwalają we właściwy sposób kształtować sferę wizualno-krajobrazową omawianego obszaru.

6.11. Przewidywane oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru

Obszar planu nie jest położony w obrębie obszaru NATURA 2000. Najbliżej położonym, względem granic analizowanego terenu, obszarem Natura 2000 jest Obszar Specjalnej Ochrony Puszcza Biała PLB 140007, zlokalizowany w odległości około 2,8 km na północny wschód. Ponadto, w podobnej odległości znajdują się inne obszary Natura 2000, w tym Obszar Specjalnej Ochrony Dolna Dolnego Bugu PLB140001 (4,5 km na wschód), Specjalny Obszar Ochrony Ostoja Nadbużańska PLH140011 (4,5 km na wschód) oraz Specjalny Obszar Ochrony Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej PLH140045 oddalony o około 4,2 km na zachód.

W związku z tym oraz zapisami projektu mpzp ograniczającymi zabudowę w zdecydowanej większości obszaru, a także zapisami ograniczającymi określone typy przedsięwzięć, w tym

między innymi w zakresie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie przewiduje się negatywnego wpływu na cele i przedmiot obszaru Natura 2000.

7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, w tym na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzono następujące rozwiązania, mające na celu minimalizację negatywnych oddziaływań na środowisko:

- ograniczenie lokalizacji:
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów,
 - biogazowni,
 - elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji turbin wiatrowych o pionowej osi obrotu,
 - elektrowni fotowoltaicznych, z wyjątkiem mikroinstalacji,
 - zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- ograniczenie powierzchni zabudowy poprzez parametry oraz wyznaczenie linii zabudowy – minimalizacja antropopresji;
- nakaz zachowania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, a także utrzymanie przeznaczenia obszaru planu – zminimalizowanie negatywnego wpływu na różnorodność biologiczną i florę;
- nakaz podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, z wyjątkami opisanymi w uchwale – zachowanie jakości środowiska gruntowo-wodnego na terenie opracowania oraz ilości i jakości wód podziemnych;
- stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych – zachowanie norm jakości powietrza atmosferycznego na terenie opracowania, zminimalizowanie negatywnego wpływu zabudowy;
- zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Z powodu powyższych zapisów nie wprowadza się dodatkowych rozwiązań mających na względzie cele, przedmiot ochrony oraz integralność tych form ochrony przyrody.

8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele, przedmiot ochrony i integralność obszaru Natura 2000

W tym rozdziale zostały przedstawione rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie. Opisano teoretyczne scenariusze możliwych rozwiązań

przestrzennych.

Ze względu na znaczną odległość od obszarów Natura 2000 przedstawiono następujące dwa warianty alternatywne zagospodarowania przestrzennego:

- Wariant nr 1 – zaniechanie opracowywania miejscowego planu,
- Wariant nr 2 – zwiększenie intensywności zabudowy oraz ograniczenie powierzchni terenu biologicznie czynnego (wariant inwestorski).

Wariant alternatywny nr 1

Skutki zaniechania opracowywania i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem prognozy, zostały przedstawione w rozdziale 5.2. niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko.

Wariant alternatywny nr 2

Wariant ten przedstawia sytuację najbardziej korzystną dla ewentualnych przyszłych inwestorów. Proponuje się przeznaczenia większych obszarów pod zabudowę, zwiększenie intensywności zabudowy oraz zmniejszenie udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenach zabudowy. Spowodowane jest to wymaganiami inwestorskimi, według których należałoby przeznaczyć jak najwięcej terenów pod zabudowę. Z powodu intensyfikacji zabudowy, większa część terenów byłaby zabudowana i mogłaby być zachwiana równowaga przyrodnicza. Prawdopodobny wpływ zmian zawartych w wariantcie alternatywnym nr 2 na poszczególne komponenty środowiska w stosunku do pierwotnego projektu planu przedstawia się następująco:

- Różnorodność biologiczna, fauna i flora – zwiększony negatywny wpływ poprzez zachowanie mniejszej powierzchni terenu biologicznie czynnego i zwiększenie antropopresji;
- Ludzie – zwiększony negatywny wpływ – ograniczenie terenów powierzchni biologicznie czynnej, zwiększenie intensywności zabudowy spowoduje większe oddziaływanie na istniejące tereny zamieszkania;
- Woda – wzrost negatywnego oddziaływania poprzez zwiększoną antropopresję;
- Powietrze – brak zmian wpływu, przy zachowaniu obecnych ustaleń dotyczących stosowania paliw niskoemisyjnych;
- Powierzchnia ziemi – wzrost negatywnego oddziaływania poprzez zwiększenie intensywności zabudowy oraz ograniczenie powierzchni terenów biologicznie czynnych;
- Krajobraz – negatywny wpływ na krajobraz poprzez powstanie terenów o zwiększonej intensywności zabudowy, nieodpowiadających istniejącym terenom zabudowanym w sąsiedztwie;
- Klimat – brak znaczącego oddziaływania lub brak możliwości stwierdzenia wpływu;
- Zasoby naturalne – negatywne oddziaływanie na gleby związane z ograniczeniem powierzchni terenu biologicznie czynnego; brak wpływu na surowce mineralne;
- Zabytki – brak wpływu;
- Dobra materialne – możliwe zwiększenie zainteresowania inwestorów, możliwy wzrost cen gruntów, zwiększony negatywny wpływ na istniejące zabudowania;
- Natura 2000 – biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu, rozwiązania przestrzenne w nim zawarte nie będą wpływały na cele, przedmiot ochrony oraz integralność tych form ochrony przyrody.

9. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu ponadlokalnym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu

Praktycznie wszystkie dokumenty poruszające problematykę ochrony środowiska przyrodniczego na szczeblu wspólnotowym i krajowym wywodzą się z kilku dokumentów międzynarodowych. Obecnie za najważniejszą zasadę prowadzenia polityk i działań na różnych szczeblach administracyjnych oraz w różnych sektorach gospodarki uważa się zasadę zrównoważonego rozwoju, która sformułowana została na Konferencji Narodów Zjednoczonych „Środowisko i Rozwój” w Rio de Janeiro w 1992 roku (*Konwencja o różnorodności biologicznej*).

Innym ważnym dokumentem o charakterze międzynarodowym jest *Agenda XXI – Globalny Program Działania na XXI wiek*, który powstał w wyniku dyskusji nad podstawowymi wyzwaniem współczesnego świata. II część pt. „Ochrona i zarządzanie zasobami przyrody” stanowi najistotniejszą część przedmiotowego dokumentu odnoszącą się do problematyki ochrony środowiska. Składa się ona z 14 rozdziałów traktujących o potrzebach badań środowiska, zapobieganiu zagrożeniom, zwalczaniu negatywnych zjawisk w środowisku, ochronie zasobów środowiska, bezpiecznym gospodarkom itd.

Zaznaczyć należy, że Polska podpisała wiele dokumentów o charakterze międzynarodowym dotyczącym problematyki ochrony środowiska. Wymieć należy tu m.in. *Ramową konwencję Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu* (Nowy Jork, 9 maj 1992 r.) czy *Konwencję w sprawie transgranicznego przemieszczania zanieczyszczeń na dalekie odległości* (Genewa, 13 listopad 1979 r.).

Unia Europejska wyraża swoją troskę o środowisko przyrodnicze poprzez podejmowanie szeregu uchwał, rozporządzeń i dyrektyw unijnych. Do najważniejszych z nich zaliczyć należy:

- Uchwałę 87/C 328/01 z dnia 19 października 1987 r. Rady Wspólnot Europejskich i przedstawicieli rządów państw członkowskich uczestniczących w pracach Rady w sprawie kontynuacji i wdrożenia polityki Wspólnoty Europejskiej i programu działania w dziedzinie ochrony środowiska,
- Rozporządzenie Rady 1210/90/EWG z dnia 7 maja 1990 roku w sprawie utworzenia Europejskiej Agencji Ochrony Środowiska oraz sieci informacji i obserwacji,
- Dyrektywę Parlamentu Europejskiej i Rady 2008/50/WE z dnia 21 maja 2008 r. w sprawie jakości powietrza i czystsze powietrze dla Europy,
- Rozporządzenie Rady 3254/92/EWG/ z dnia 19 grudnia 1991 r. w sprawie działań Wspólnoty w zakresie ochrony przyrody,
- Dyrektywę 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko.

Zgodnie z ustawą *Prawo ochrony środowiska*, w planach miejscowych należy zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, między innymi poprzez (art. 72 ustawy):

- ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi,
- zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy (...), ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
- uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem

w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,

- zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,
- uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Tab. 4 Sposób uwzględnienia zapisów dokumentów rangi międzynarodowej:

Nazwa dokumentu	Cel ochrony środowiska	Sposób uwzględnienia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu, Rio de Janeiro 1992 r. oraz Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu, Kioto 1997 r.	Powstrzymanie niekorzystnych zmian klimatycznych – ograniczenie emisji gazów cieplarnianych	w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych
Konwencja w sprawie transgranicznego przemieszczania zanieczyszczeń na dalekie odległości, Genewa 1979	Powstrzymanie przemieszczania się szkodliwych zanieczyszczeń na dalekie odległości	w projekcie planu zakazano lokalizacji: – przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, – przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, – biogazowni, – zakładów spalania zwłok oraz grzebownisk zwierząt, – elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji turbin wiatrowych o pionowej osi obrotu, – elektrowni fotowoltaicznych, z wyjątkiem mikroinstalacji, – działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów, – zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
Konwencja Krajobrazowa, Florencja 2000 r.	Ochrona krajobrazu definiowana jako działania na rzecz zachowania i utrzymywania ważnych lub charakterystycznych cech krajobrazu tak, aby ukierunkować i zharmonizować zmiany, które wynikają z procesów społecznych, gospodarczych i środowiskowych	dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono wskaźniki oraz parametry zabudowy

Źródło: Opracowanie własne

Ustawa wskazuje na zakres zagadnień, które należy uwzględnić. Projekt planu spełnia powyższe ustalenia, m.in. poprzez nakaz odprowadzania ścieków docelowo do kanalizacji sanitarnej, podłączenia do innych sieci infrastruktury technicznej, ustalenie zaopatrzenia w ciepło przez stosowanie wyłącznie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, w tym odnawialnymi źródłami energii, a także ograniczenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Do najważniejszych celów ochrony środowiska zalicza się:

- ochronę powietrza atmosferycznego,
- utrzymanie i ochronę walorów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych,
- ochrona wód, gleby i różnorodności biologicznej,
- ochrona zdrowia ludzi przed hałasem.

Po przeanalizowaniu i ocenie ww. celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym stwierdzono, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizują je w zakresie:

- ochrony powietrza atmosferycznego przed szkodliwymi emisjami,
- utrzymania i ochrony walorów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych, poprzez m.in. rozwiązania przestrzenne uwzględniające konieczność zachowania parametrów i wskaźników zabudowy gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego, zapis odnoszący się do zachowania powierzchni biologicznie czynnej,
- ochrony wód, gleby oraz różnorodności biologicznej, poprzez m.in. zapisy odnośnie gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami.

Opracowany projekt planu uwzględnia, przy założeniu realizacji uwag zawartych w niniejszej prognozie, ograniczenie ujemnego wpływu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze, a także ustala zasady tego zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony środowiska i polityką przestrzenną gminy.

10. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Według art. 10 ust. 2 Dyrektywy 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady *w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko* państwa członkowskie Unii Europejskiej (w tym Polska) *monitorują znaczący wpływ na środowisko, wynikający z realizacji planów i programów, aby między innymi, określić na wczesnym etapie nieprzewidziany niepożądany wpływ oraz aby mieć możliwość podjęcia odpowiedniego działania naprawczego.*

Monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko może polegać np. na analizie i ocenie stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska (w tym przypadku należy pamiętać, że dane muszą się odnosić do obszaru objętego projektem planu) lub w ramach indywidualnych zamówień, na kontroli i ocenie zgodności wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną z ustaleniami przyjętego dokumentu.

Ustawa Prawo ochrony środowiska wskazuje, że badania monitoringowe prowadzi się z równoczesnym wykorzystaniem i rejestracją danych przestrzennych, dlatego ocena zmian zachodzących w środowisku omawianego obszaru może być oparta również na okresowym przeglądzie i rejestracji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tych terenów prowadzonych

przez gminę Serock.

W ramach wydawanych decyzji administracyjnych (oraz na podstawie wizji terenowych) dokonywana będzie analiza oraz ocena spełnienia wymogów postawionych w zapisach miejscowego planu, dotyczących np. wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnych itp.

W pierwszym okresie po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może zaistnieć konieczność przeprowadzenia dodatkowych badań stanu środowiska lub zwiększenia ich częstotliwości, bądź dokładności, co umożliwiłoby określenie ewentualnych błędów nowego przeznaczenia i podjęcie działań zapobiegawczych lub naprawczych.

11. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Gmina Serock położona jest w centralnej części województwa mazowieckiego, w znacznej odległości od granic państwa, dlatego nie ma podstaw do prognozowania dalekosiężnych, transgranicznych oddziaływań na środowisko.

12. Podsumowanie, wnioski, zalecenia

Wszelkie inwestycje będące wynikiem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodują następstwa w środowisku i w krajobrazie, zróżnicowane pod względem: momentu zaistnienia, czasu ich trwania, odwracalności, prawdopodobieństwa wystąpienia, szkodliwości (lub korzyści), przestrzennego zasięgu zmian, przestrzennego rozkładu zanieczyszczeń. Prognoza wykonywana dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma za zadanie określić wpływ realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Projektowane zmiany przestrzenne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Wierzbica i Serock nie powinny znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze poza granicami opracowania. W związku z obowiązującymi wymogami w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego przed zanieczyszczeniem i degradacją walorów przyrodniczo-krajobrazowych, w ustaleniach planu zawarto warunki dotyczące:

- kształtowania ładu przestrzennego,
- ochrony środowiska i przyrody,
- wielkości i charakteru zabudowy,
- intensywności zabudowy,
- powierzchni terenu biologicznie czynnego,
- zaopatrzenia w media i inną infrastrukturę techniczną,
- zasad usuwania odpadów komunalnych, ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych.

Przedstawione powyżej warunki zostały zawarte w planie poprzez m.in. poniższe zasady:

- ustalenie podziału funkcjonalnego oraz zasad dotyczących lokalizacji budynków i innych obiektów w przestrzeni, w tym na działkach budowlanych,
- określenie maksymalnej wysokości zabudowy,
- określenie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy,
- określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- nakaz podłączenia do zbiorczych sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem odpowiednich

dopuszczeń w planie,

- nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, czyli z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach*.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczają niewielką część obszaru pod nowe zagospodarowanie. Stwarza to dodatkowe wymagania dla realizacji inwestycji:

- realizacja nowych obiektów winna być prowadzona zgodnie z wytycznymi zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w zakresie ustalonych norm intensywności zabudowy,
- inwestycje muszą spełniać wymogi ochrony środowiska,
- należy bezwzględnie wyegzekwować prawidłowe funkcjonowanie systemów technicznych obsługujących teren (zaopatrzenie w media, gospodarka wodno-ściekowa i odpadowa),
- energia ciepła powinna pochodzić z przyjaznych dla środowiska źródeł.

Należy założyć, że przy stosowaniu się do wyżej przedstawionych wytycznych prognozy, a także przy kontroli przez służby wojewódzkie i samorządowe prowadzonych inwestycji oraz przestrzeganiu zasad zagospodarowania wynikających z projektu planu miejscowego, proponowane w nim zmiany sposobu zagospodarowania nie spowodują degradacji środowiska przyrodniczego.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można więc uznać za zgodny z zasadami ochrony środowiska.

13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko stanowi jedną z części strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przeprowadzanej dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Centrum Edukacji i Sportu Serock – Wierzbica, w rejonie ulic Pułtuskiej i Czeskiej, zwanego dalej „planem”.

Głównym celem sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji budynku szkoły podstawowej wraz z przestrzenią sportowo-rekreacyjną, a także lokalizacji zabudowy wielorodzinnej. Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w większości stanowią niezagospodarowane, gęsto zadrzewione tereny byłego ośrodka wypoczynkowego. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ponadto w granicach opracowania znajduje się zabytkowy cmentarz żydowski.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w północno-zachodniej części gminy Serock, w obrębach geodezyjnych Wierzbica oraz Serock 06. Obszar odpowiada powierzchni około 11,86 ha.

Od strony północnej obszar graniczy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na zadrzewionych gruntach oraz z drogą dojazdową do tej zabudowy. Od zachodu granicę opracowania wyznacza droga gminna – ul. Pułtуска. Granica południowa analizowanego obszaru przebiega wzdłuż innej drogi gminnej, ul. Czeskiej oraz działek zagospodarowanych zabudową mieszkaniową lub zielenią. Od strony wschodniej obszar ograniczony jest brzegiem rzeki Narew oraz zabudową mieszkaniową i drogą gminną – ul. Na Skarpie.

Część gruntów opracowania w wyniku uchwalenia planu, dzięki przeznaczeniu pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną, zostanie przekształcona z terenów niezabudowanych na tereny zabudowane. Nie prognozuje się jednak wystąpienia na nich

znaczącego negatywnego oddziaływania, gdyż w planie zastosowano zapisy mające na celu minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz pozostałe ustalenia ochrony środowiska przyrodniczego lub mające na to środowisko pośredni i bezpośredni wpływ.

Na analizowanym terenie można spodziewać się wystąpienia przede wszystkim zanieczyszczeń związanych ze spływem powierzchniowym z terenów komunikacyjnych.

W związku z powyższym, brak jest na danym terenie obszarów objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem wynikającym z ustaleń projektu planu.

W projekcie planu, znaczna większość wymienionych terenów niezabudowanych została przekształcona na tereny budowlane, głównie zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, natomiast tereny najcenniejsze przyrodniczo zostały pozostawione bez możliwości realizacji zabudowy tj. przeznaczono je pod teren lasu.

Na obszarze objętym projektem planu istnieje sieć powiązań przyrodniczych, których zasadniczym elementem są enklawy zadrzewień. Z uwagi na wysoką wartość przyrodniczą tych zadrzewień i znaczenie przedmiotowego terenu jako ostoji zwierząt wskazuje się na potrzebę ochrony zadrzewień i objęcie ustaleniami projektu planu, nakazującymi ich ochronę. W granicach obszaru opracowania występuje ok. 910 m² lasu.

Potencjalne zagrożenie dla jakości środowiska wodnego stanowić mogą wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni uszczelnionych dróg wewnętrznych i parkingów (w przypadku braku kanalizacji deszczowej). Wody opadowe i roztopowe zawierają w swoim składzie wszystkie składniki powietrza atmosferycznego, które są wymywane w czasie opadu, części mineralne (piasek) pochodzące z powierzchni ziemi oraz substancje ropopochodne. Poza gazami atmosferycznymi występują również substancje, będące pochodnymi eksploatacji pojazdów, np. pył gumowy, substancje wymywane z materiałów z których zbudowana jest droga. Wody opadowe mogą również absorbować emitowane do atmosfery produkty spalania paliw - tlenki azotu NO^{*}, dwutlenek siarki SO₂, tlenek węgla CO i dwutlenek węgla CO₂. Plan dopuszcza możliwość realizacji kanalizacji deszczowej.

W przypadku terenów mieszkaniowych i usługowych, niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód wynika z wielkości powierzchni i charakteru działalności, którą można na nich prowadzić, a także ze sposobu użytkowania gruntów.

Jakość powietrza atmosferycznego obecnego na omawianym obszarze jest trudna do oszacowania. Brak jest dostępnych szczegółowych danych. Jak wskazują dane odnotowane w powiatowej stacji (Legionowo), stan powietrza w powiecie jest dobry. W pobliżu analizowanego obszaru brak jest jakichkolwiek zakładów produkcyjnych. Zanieczyszczenie powietrza powodować mogą zatem emisje spalin z pojazdów lub z budynków mieszkalnych oraz usługowych.

Dopuszczona w planie projektowana zabudowa mogłaby dodatkowo wpływać negatywnie na powietrze poprzez stosowanie paliw wysokoemisyjnych. Z tego powodu ustalono stosowanie energii elektrycznej oraz paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu. Dzięki powyższym zapisom zminimalizowane zostanie negatywne oddziaływanie zabudowy na powietrze atmosferyczne.

Wszelkie inwestycje związane z budową nowych obiektów budowlanych ingerują trwale lub tymczasowo w powierzchnię ziemi. Tereny znajdujące się w jego granicach są

niezagospodarowane i stanowią grunty leśne lub zadrzewienia. W związku z możliwością powstania nowych budynków, dojazdów oraz dodatkowych utwardzeń terenu, prognozuje się wystąpienie negatywnego wpływu na powierzchnię ziemi. W planie nakazano zachowanie odpowiednich udziałów powierzchni terenu biologicznie czynnego, co zminimalizuje negatywne oddziaływanie na ten element środowiska oraz ograniczono intensywność i powierzchnię zabudowy. Ponadto w celu zminimalizowania skutków realizacji inwestycji na stan gleb, pomimo braku odpowiedniego zapisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wskazane jest wykorzystanie warstwy próchnicznej gleby.

Jednakże wyłączenie z możliwości urbanizacyjnych większości analizowanego obszaru oraz pozostawienie jego dotychczasowego przyrodniczego charakteru powoduje, iż nie będzie miało miejsca ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej oraz zmniejszenie powierzchni produkcyjnej gleb.

Krajobraz okolicy obszaru planu zdominowany jest przez grunty leśne i zadrzewienia. Istotnym elementem krajobrazu w granicach obszaru objętego planem i w jego sąsiedztwie są drogi.

Po analizie sytuacji terenowej oraz przedstawionych dokumentów (projekt uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i projekt rysunku planu miejscowego) należy przyjąć, że nie nastąpi degradacja krajobrazu. Niewątpliwie projektowane budynki będą nowymi, istotnymi elementami krajobrazu. Będzie to jednak zabudowa w większości odpowiadająca tej istniejącej w granicach gminy Serock. Należy dołożyć starań, aby poprzez odpowiednie projektowanie nowych form, kolorystykę, uniknąć rażących elementów w krajobrazie, a także nie naruszać ustaleń ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W związku z przeznaczeniem pod zabudowę części terenów niezabudowanych i niezagospodarowanych na obszarze opracowania, niewielkie zmiany topoklimatu mogą być związane ze zjawiskiem „wyspy ciepła”. Planowana zabudowa i utwardzenie terenu silniej się nagrzewają od terenów powierzchni biologicznie czynnej. Co więcej, budynki, w wyniku procesów technologicznych, mogą oddawać część ciepła na zewnątrz, jak również w okresie grzewczym wpływają na zwiększenie się temperatury powietrza w najbliższym otoczeniu.

Obszar planu nie jest położony w obrębie obszaru NATURA 2000. Najbliżej położonym, względem granic analizowanego terenu, obszarem Natura 2000 jest Obszar Specjalnej Ochrony Puszcza Biała PLB 140007, zlokalizowany w odległości około 2,8 km na północny wschód. Ponadto, w podobnej odległości znajdują się inne obszary Natura 2000, w tym Obszar Specjalnej Ochrony Dolna Dolnego Bugu PLB140001 (4,5 km na wschód), Specjalny Obszar Ochrony Ostoja Nadbużańska PLH140011 (4,5 km na wschód) oraz Specjalny Obszar Ochrony Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej PLH140045 oddalony o około 4,2 km na zachód.

W związku z tym oraz zapisami projektu mpzp ograniczającymi zabudowę w zdecydowanej większości obszaru, a także zapisami ograniczającymi określone typy przedsięwzięć, w tym między innymi w zakresie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie przewiduje się negatywnego wpływu na cele i przedmiot obszaru Natura 2000.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzono następujące rozwiązania, mające na celu minimalizację negatywnych oddziaływań na środowisko:

- ograniczenie lokalizacji:

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przetadunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów,
- biogazowni,
- elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji turbin wiatrowych o pionowej osi obrotu,
- elektrowni fotowoltaicznych, z wyjątkiem mikroinstalacji,
- zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- ograniczenie powierzchni zabudowy poprzez parametry oraz wyznaczenie linii zabudowy – minimalizacja antropopresji;
- nakaz zachowania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, a także utrzymanie przeznaczenia obszaru planu – zminimalizowanie negatywnego wpływu na różnorodność biologiczną i florę;
- nakaz podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, z wyjątkami opisanymi w uchwale – zachowanie jakości środowiska gruntowo-wodnego na terenie opracowania oraz ilości i jakości wód podziemnych;
- stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych – zachowanie norm jakości powietrza atmosferycznego na terenie opracowania, zminimalizowanie negatywnego wpływu zabudowy;
- zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można więc uznać za zgodny z zasadami ochrony środowiska.

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zmianami), w związku z art. 74a ust. 2 ww. ustawy oświadczam, że:

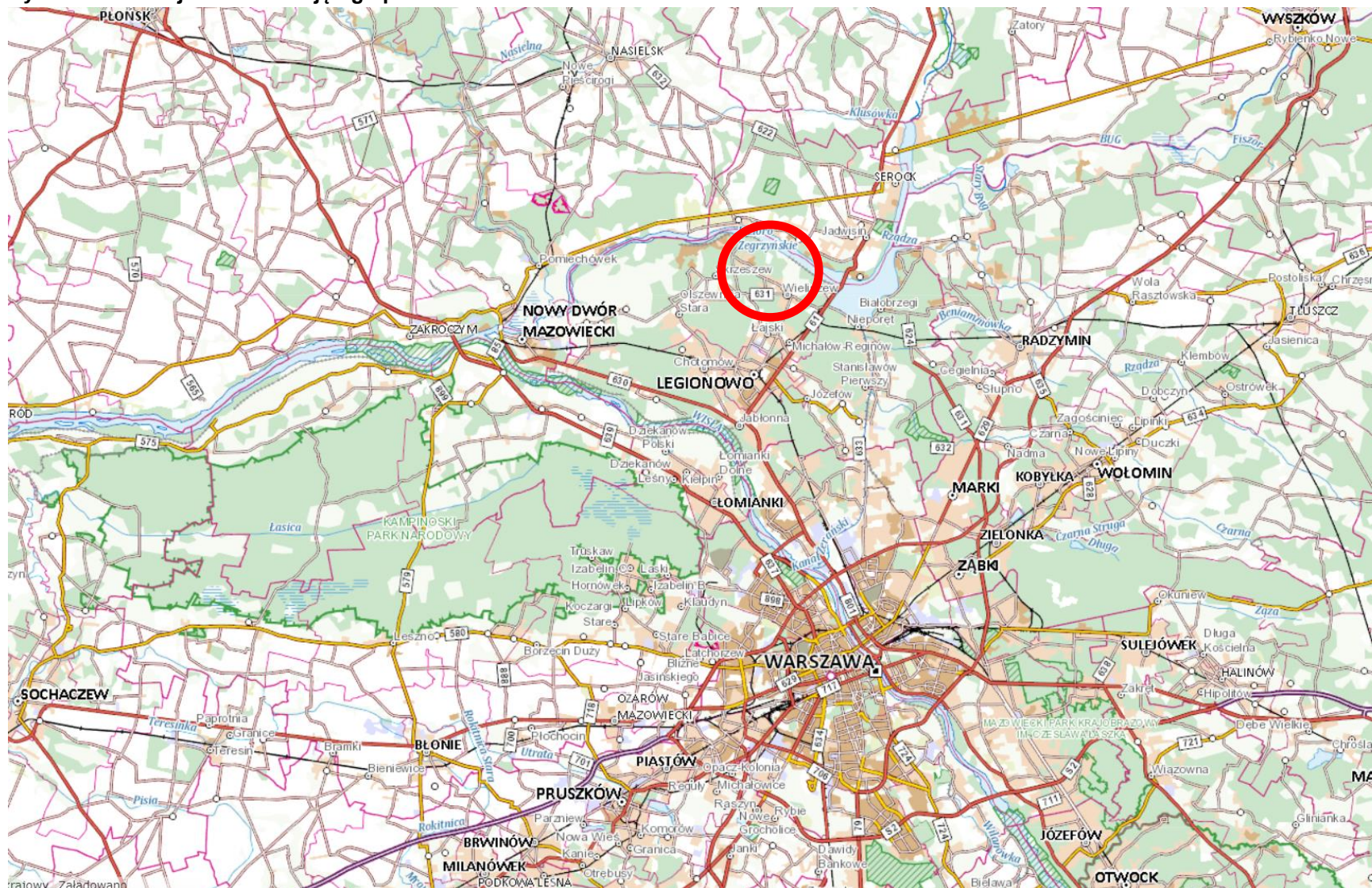
- ☐ ukończyłem, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, co najmniej studia pierwszego stopnia lub studia drugiego stopnia, lub jednolite studia magisterskie na kierunkach związanych z kształceniem w obszarze:
- a) nauk ścisłych z dziedzin nauk chemicznych,
 - b) nauk przyrodniczych z dziedzin nauk biologicznych oraz nauk o Ziemi,
 - c) nauk technicznych z dziedzin nauk technicznych z dyscyplin: biotechnologia, górnictwo i geologia inżynierska, inżynieria środowiska,
 - d) nauk rolniczych, leśnych i weterynaryjnych z dziedzin nauk rolniczych, nauk leśnych.
- ☒ ukończyłem, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, co najmniej studia pierwszego stopnia lub studia drugiego stopnia, lub jednolite studia magisterskie i posiadam co najmniej 5-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących raporty o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko lub prognozy oddziaływania na środowisko, lub brałem udział w przygotowaniu co najmniej 5 raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko lub prognoz oddziaływania na środowisko.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Michał Chlebowski
urbanista
nr wpisu do Zarchiwizacji Okręgowej
Izby Urbanistów Z-581

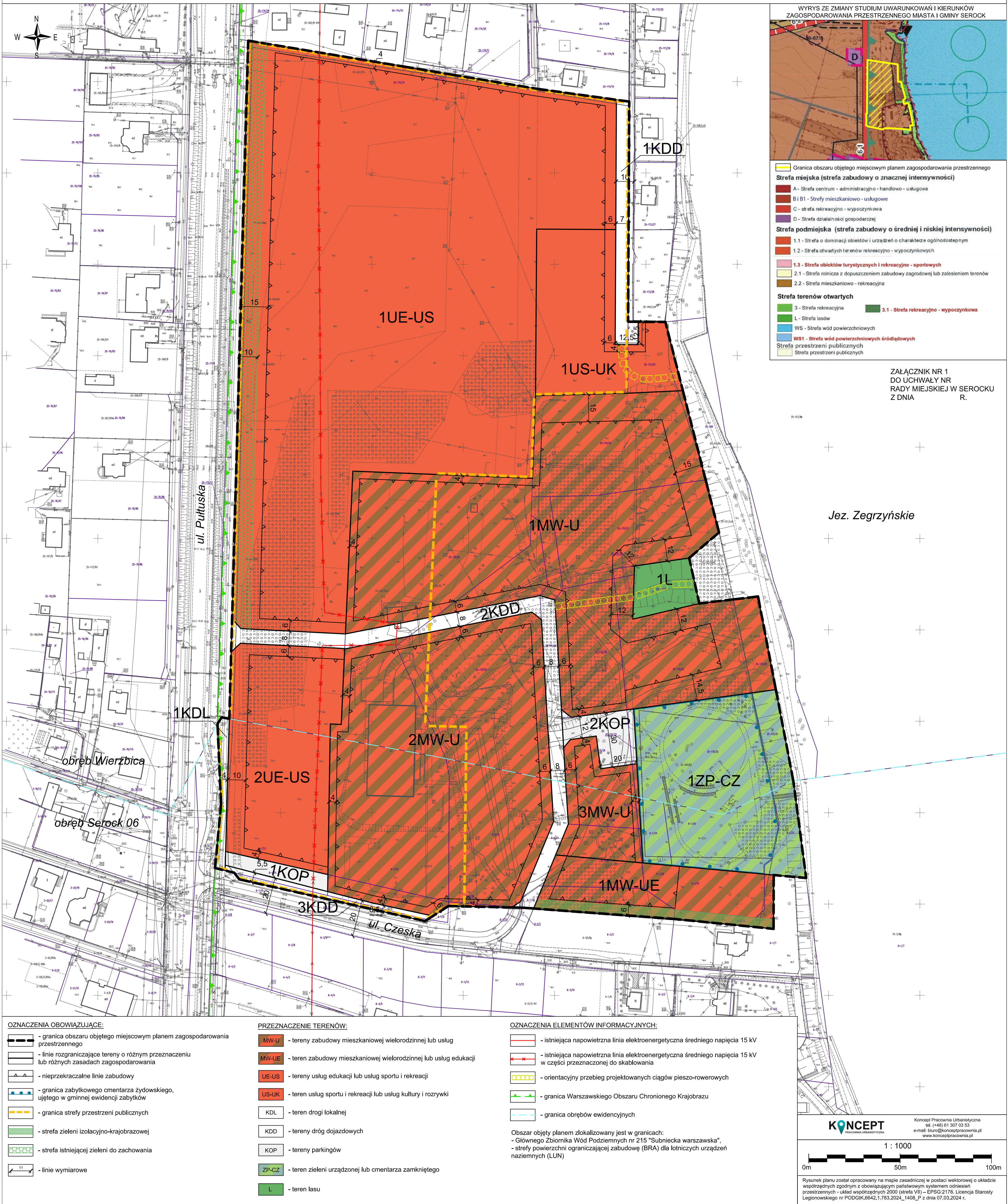
(podpis autora prognozy oddziaływania na
środowisko, a w przypadku zespołu autorów -
kierującego tym zespołem)

Ryc.34 Lokalizacja obszaru objętego planem



Źródło: geoportal.gov.pl

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



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- MW-UE - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług edukacji
- UE-US - tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- US-UK - teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - tereny dróg dojazdowych
- KOP - tereny parkingów
- ZP-CZ - teren zieleni urządzonej lub cmentarza zamkniętego
- L - teren lasu

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH:

- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV w części przeznaczona do skablowania
- orientacyjny przebieg projektowanych ciągów pieszo-rowerowych
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica obwodów ewidencyjnych

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

KONCEPT
PRACOWNIA URBANISTYCZNA

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

1 : 1000

0m 50m 100m

Rysunek planu został opracowany na mapie zasadniczej w postaci wektorowej o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych - układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG:2175. Licencja Starosty Legionowskiego nr PODGIK.6642.1.783.2024_1408_P z dnia 07.03.2024 r.