

**UCHWAŁA NR ...../2025**  
**RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C3**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr 672/LXIV/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 1 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C3, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku oraz zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 750/LXXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku, Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C3, zwany dalej „planem”, obejmujący teren działek:

1) nr 343, 344, 345, 346, 347, 348/1, 348/2, 349, 350/1, 350/3, 350/4, 350/15, 350/12, 351, 355, 350/7, 350/6, 354/2, 361/4, 357, 358, 353/3, 356/8, 353/6, 350/13, 350/14, 342/2, 342/3, 342/4, 342/5, 342/6, 356/9, 356/10, 356/11, 356/12, 360, 352/2, 353/1, cz. 341/1 i cz. 340/9 położonych w obrębie Jachranka, gm. Serock, przedstawiony na załączniku nr 1;

2) nr 110/5, 110/6, cz. 237 i 208 położonych w obrębie Skubianka, gm. Serock, przedstawiony na załączniku nr 2;

3) nr 82/1 i 82/2 położonych w obrębie Izbica, gm. Serock, przedstawiony na załączniku nr 3.

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

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

1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;

2) rysunku planu dla części obrębu Jachranka w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;

3) rysunku planu dla części obrębu Skubianka w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 2;

4) rysunku planu dla części obrębu Izbica w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 3;

3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 4;

4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 5;

5) raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, a także protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, stanowiącego załącznik nr 6;

6) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 7.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
- 2) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem;
- 3) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć miejsca postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp., które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 1,5 m;
- 5) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce i zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki bądź powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, które zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki bądź powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
- 12) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 13) zabudowie usług turystyki – należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki konferencyjne i budynki gastronomii oraz obiekty sportu i rekreacji związane z ww. budynkami.

#### § 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-ML;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;
- 4) tereny zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 6) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 4) granic stref ochronnych terenów budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 5) obszarów potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych;
- 6) granicy terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 7) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 8) wymiarowania;
- 9) przeznaczenia terenów, oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. 1. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 oraz na obszarach, o których mowa w ust. 2 ustala się zakaz budowy kondygnacji podziemnych.

## **Rozdział 2.**

### **Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego oraz ochrona środowiska i krajobrazu**

§ 8. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 6 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

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

§ 10. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dla blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych, dopuszczenie stosowania koloru metalu ocynkowanego na maksymalnie 20 % powierzchni elewacji;
- 2) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
- 3) na obszarze objętym planem, obowiązuje zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, baz i składów, stacji LPG;
- 4) zakaz sytuowania złomowisk, schronisk i hoteli dla zwierząt.

§ 11. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych i dróg;

- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215, w obrębie, którego usytuowany jest obszar objęty planem, poprzez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;
- 5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

**§ 12.** 1. Plan wyznacza granice terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

2. W granicach strefy o której mowa w ust. 1 ustala się dopuszczenie realizacji instalacji wytwórczych odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW, z zastrzeżeniem ustaleń §16.
3. W granicach strefy nie dopuszcza się realizacji instalacji do produkcji biogazu, a także instalacji wykorzystujących energię wiatru.
4. Maksymalna wysokość urządzeń i instalacji związanych z produkcją energii ze źródeł odnawialnych: 8 m.

**§ 13.** 1. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (wąwozy, stoki o spadkach powyżej 10°) w granicach wyznaczonych na rysunku planu.
3. W strefie, o której mowa w ust. 1 oraz na obszarach, o których mowa w ust. 2 ustala się zakaz budowy kondygnacji podziemnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

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

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) dla terenów MNW, MN-U, U - 800 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenów MN-ML - 900 m<sup>2</sup>,
- c) dla terenów UT - 3000 m<sup>2</sup>;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla terenów MNW, MN-U, U - 20 m,
- b) dla terenów MN-ML - 18 m,
- c) dla terenów UT - 35 m;

3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°;

4) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

## **Rozdział 4.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

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

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

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

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

**§ 17.** Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na DN 80 mm,
- c) zaopatrzenie z ujęcia Jachranka,
- d) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem:
  - dla terenu w m. Izbica: wodociągu DN110 w ul. Zegrzyńskiej,
  - dla terenu w m. Jachranka: wodociągu DN160 w ul. Zegrzyńskiej,
  - dla terenu w m. Skubianka: wodociągu DN90 w ul. Akacjowej,
- e) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych.

2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- a) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków w miejscowości Dębe, w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, poprzez jej rozbudowę, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie wyposażania budynków w zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków,
- c) powiązanie projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z układem zewnętrznym:
  - dla obszaru położonego w m. Jachranka i m. Izbica: za pośrednictwem kolektora sanitarnego D500, zlokalizowanego w ul. Zegrzyńskiej, graniczącej z obszarem objętym planem,
  - dla obszaru położonego w m. Skubianka: za pośrednictwem kolektora sanitarnego D200 zlokalizowanego na terenie działek nr ew. 298 i 623/2 obr. Skubianka, stanowiących drogę gminną, po jego rozbudowie w ul. Akacjową;
- d) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej nie mniejszą niż  $\varnothing$  150 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej;
- e) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych kanalizacji sanitarnej, wraz z sytuowaniem przepompowni;
- f) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, nakazuje się podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z dopuszczeniem budowy szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno – infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, takich jak: skrzynki i komory rozsączające, studnie chłonne, rigole, rowy, niecki lub zbiorniki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - b) w systemach zagospodarowania wód opadowych i roztopowych stosowanie rozwiązań opóźniających odprowadzenie wód do obornika zewnętrznego i zatrzymujących wodę w środowisku, jak ogrody deszczowe, zbiorniki odparowujące i retencyjne, zastawki,
  - c) minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej,
  - d) nakaz zainstalowania separatorów na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów, miejsc manewrowych oraz parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ustala się brak powiązania sieci kanalizacji deszczowej z układem zewnętrznym, z uwagi na brak istniejącej infrastruktury służącej zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, ewentualne systemy należy realizować jako służące lokalnemu zagospodarowaniu wód opadowych, ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez zasilanie z GPZ Serock, za pośrednictwem sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn,
  - b) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,
  - c) dopuszczenie zaopatrzenia z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, obejmujących energię słoneczną i energię geotermalną o mocy zainstalowanej instalacji nie przekraczającej:
    - 50 kW dla wyznaczonych w planie terenów MN-U, MNW, MN-ML,
    - 2000 kW dla wyznaczonych w planie terenów UT,na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,
  - d) dopuszczenie obiektów i urządzeń służących magazynowaniu energii;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji, z zachowaniem przepisów odrębnych.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 18.** Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych - dojazdowych oznaczone symbolem KDD, a także tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem KR.

**§ 19.** Ustala się powiązanie podstawowego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, budowanym przez drogi KDZ i KDD – tereny dróg zbiorczych i tereny dróg dojazdowych – ul. Zegrzyńska w m. Izbica i Jachranka oraz ul. Akacyjowa w m. Skubianka, zlokalizowane poza obszarem planu.

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

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) maksymalnie 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) minimum 1 miejsce na każdy budynek rekreacji indywidualnej;

- 4) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca na każdy lokal usługowy;
- 5) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3, jednak nie mniej niż 3 miejsca na każdy lokal usługowy.

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

**§ 21.** Dla dróg wewnętrznych i dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, do co najmniej 3 działek budowlanych ustala się:

- 1) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m;
- 2) minimalną odległość budynków od granicy dróg wewnętrznych i dojazdów na minimum 4,0 m;
- 3) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścieg, nie mniejszych niż 5,0 m na 5,0 m;
- 4) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża, z uwzględnieniem pkt 1.

## **Rozdział 7.**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

**§ 22.** Budowę:

- sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m<sup>2</sup> gruntu,
- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieg rowerowych,
- oświetlenia,

traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

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

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

**§ 24.** 1. Dla terenu 1MNW, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
  - b) budynki wolnostojące,
  - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - d) wysokość zabudowy do 9,0 m,

- e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku,
  - f) dachy płaskie, dwu- lub wielospadziste, o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4,
  - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,5,
  - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,1,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
  - f) minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>,
  - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez projektowaną drogę wewnętrzną 1KR.
2. Dla terenów MNW mają w szczególności zastosowanie zapisy §9 i §15.

**§ 25.** 1. Dla terenów 1MN-ML, 2MN-ML ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
  - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) budynki wolnostojące,
    - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
    - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji przy wejściu głównym do budynków mieszkalnych na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu, a dla budynków rekreacji indywidualnej na wysokości maksymalnie 1,0 m,
    - e) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6,0 m,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3,
  - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,4,
  - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,1,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - e) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>,
  - f) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) obsługę komunikacyjną za pośrednictwem drogi gminnej 1KDD – ul. Spacerowej.
2. dla terenów MN-ML mają w szczególności zastosowanie zapisy §9.



**§ 26. 1. Dla terenu 1MN-U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 600 m<sup>2</sup> dla terenu,
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
  - b) budynki wolnostojące lub bliźniacze,
  - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
  - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
  - f) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,5
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na 0,7,
  - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,1,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
  - f) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
    - 900 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) obsługę komunikacyjną za pośrednictwem drogi publicznej klasy Z – ul. Zegrzyńskiej, usytuowanej poza granicami planu.

2. Dla terenu 1MN-U mają w szczególności zastosowanie zapisy §9 i §15.

**§ 27. 1. Dla terenów 1U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - c) dachy płaskie, dwu lub wielospadziste, o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45° bądź krzywiznowe;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
  - b) maksymalna nadziemną intensywność zabudowy na 1,0,
  - c) minimalna nadziemną intensywność zabudowy na 0,1,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obsługę komunikacyjną za pośrednictwem drogi gminnej klasy D usytuowanej poza granicami planu, nr 180718W.

2. Dla terenu 1U mają w szczególności zastosowanie zapisy §9.

**§ 28. 1.** Dla terenu 1UT ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług turystyki,
  - 2) dopuszczenie sytuowanie:
    - a) systemów fotowoltaicznych i geotermalnych o mocy do 2 000 kW,
    - b) zabudowy towarzyszącej systemom fotowoltaicznym i geotermalnym, w szczególności budynków i obiektów na potrzeby urządzeń magazynowania energii, zbiorników na wody technologiczne, wymienników ciepła,
    - c) urządzeń magazynowania energii,
    - d) wolno stojących i podziemnych garaży,
  - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) budynki do 4 kondygnacji nadziemnych,
    - b) wysokość zabudowy do 16,0 m,
    - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45° bądź krzywiznowe;
  - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5,
    - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,0,
    - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,1,
    - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
    - e) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 3000 m<sup>2</sup>,
    - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) obsługę komunikacyjną za pośrednictwem dróg publicznych klasy Z, ul. Zegrzyńskiej i klasy D nr 180718W, usytuowanych poza granicami planu.
2. Dla terenu 1UT mają w szczególności zastosowanie zapisy §9, §12 i §13.

**§ 29. 1.** Dla terenu 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej,
  - 2) zakaz sytuowania budynków,
  - 3) utrzymanie i wzbogacanie zespołów zieleni urządzonej, pełniące funkcje rekreacyjne wobec przylegających terenów zabudowy,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy innej niż budynki, na 6,0 m.
2. Dla terenu 1ZP mają w szczególności zastosowanie zapisy §9.

**§ 30. 1.** Dla terenu 1ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej,
  - 2) zakaz sytuowania budynków,
  - 3) utrzymanie i wzbogacanie zieleni naturalnej,
  - 4) dopuszczenie budowy obiektów związanych z transportem wodnym i ciągów komunikacyjnych,
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy innej niż budynki, na 6,0 m.
2. Dla terenu 1ZN mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 9 i §13.

**§ 31.1.** Dla terenów 1KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi dojazdowej,
- 2) szerokość fragmentu drogi objętego planem w liniach rozgraniczających od 9,0 do 11,0 m,
- 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń związanych funkcjonalnie z drogą, a także obiektów i urządzeń z zakresu transportu publicznego i sieci uzbrojenia terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu 2,5 m,

5) w przypadkach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa ruchu określonej w pkt 4 o 0,25 m.

2. Dla terenu 1KDD mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 9.

**§ 32.1.** Dla terenów 1KR ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi lokalnej,
  - 2) szerokość fragmentu drogi objętego planem w liniach rozgraniczających na 8,0 m,
  - 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń związanych funkcjonalnie z drogą, a sieci uzbrojenia terenu i miejsc postojowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - 4) dopuszcza się realizację dróg bez wyodrębniania jezdni i chodników.
2. Dla terenu 1KR mają w szczególności zastosowanie ustalenia § 9.

## **Rozdział 8.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 33.** Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla:

- 1) terenów oznaczonych symbolem MNW, MN-U, MN-ML, U, UT w wysokości 10 %,
- 2) terenów oznaczonych symbolem ZN, ZP, KDD, KR, w wysokości 1 %.

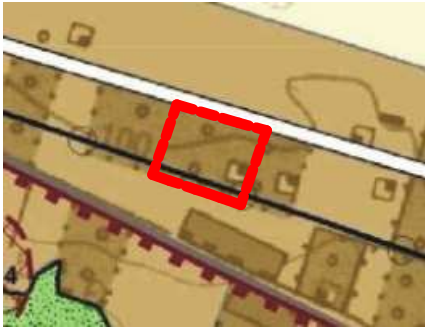
**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

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

|                                                              |                                      |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA LEGIONOWSKI                 |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu                   | P.1408.2019.4162                     |
| Nazwa materiału zasobu                                       | Mapa zasadnicza w postaci wektorowej |
| Data wykonania kopii                                         | 26.05.2023 r                         |
| Nr licencji                                                  | PODGIK.6642.1.1971.2023_1408_P       |

WYRYS ZE STUDIUM SKALA 1:10 000

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- 2.2 - Strefa mieszkaniowo - rekreacyjna
- 3 - Strefa rekreacyjna



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA TECHNICZNA NAPONIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 15 kV
- 5,0

WYMIAROWANIE
- MNW

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KR

TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO  
UCHWAŁA NR ...  
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU  
Z DNIA ...

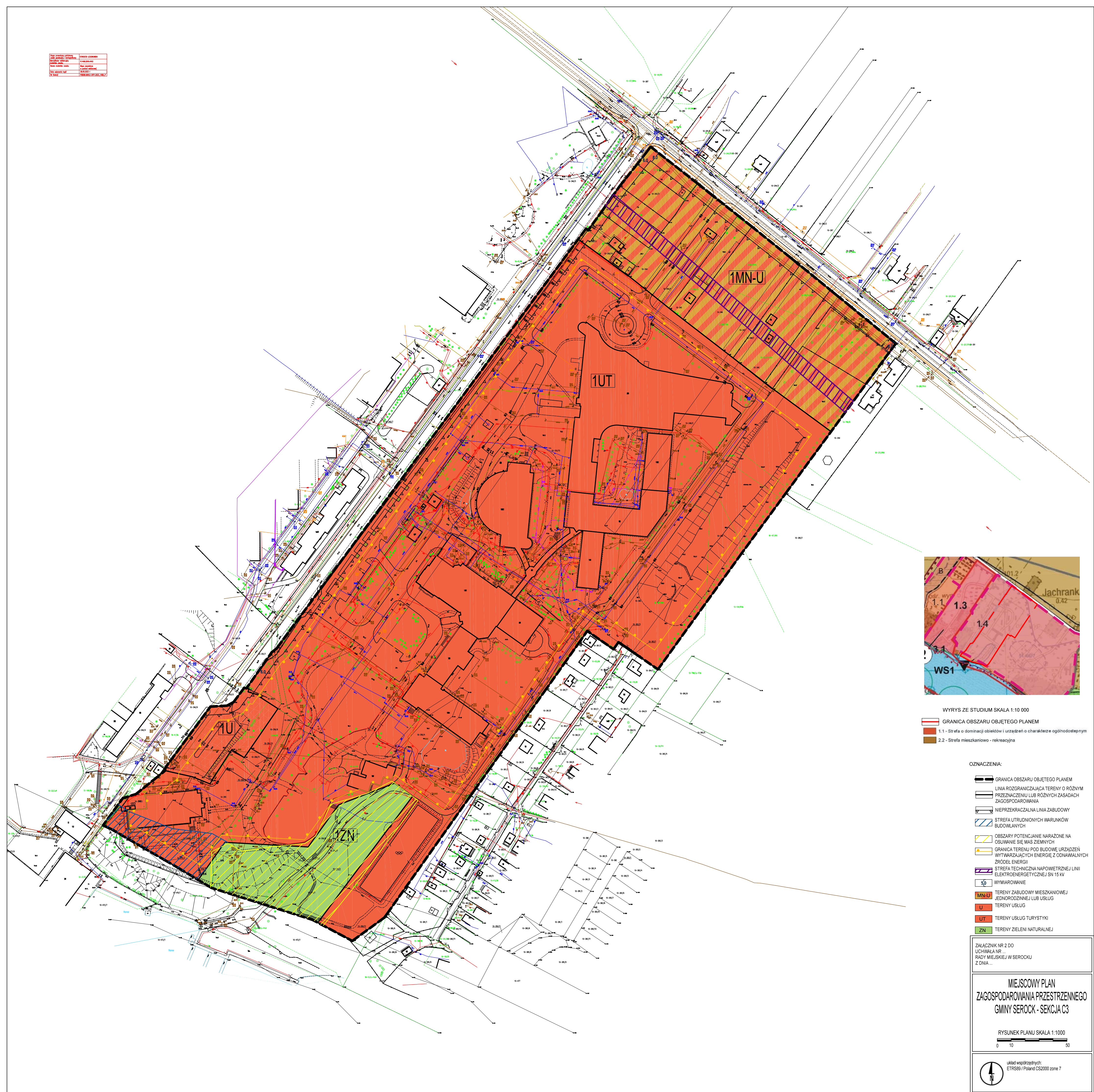
## MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEROCK - SEKCJA C3

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



układ współrzędnych:  
ETRS89 / Poland CS2000 zone 7







|                                                              |                                      |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA LEGIONOWSKI                 |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu                   | P.1408.2019.4162                     |
| Nazwa materiału zasobu                                       | Mapa zasadnicza w postaci wektorowej |
| Data wykonania kopii                                         | 26.05.2023 r                         |
| Nr licencji                                                  | PODGK.6642.1.1971.2023.1408_P        |

WYRYS ZE STUDIUM SKALA 1:10 000

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- 2.2 - Strefa mieszkaniowo - rekreacyjna
- 3 - Strefa rekreacyjna



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA TECHNICZNA NAPOWIERZCHNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 15 KV
- 5,0

WYMIAROWANIE
- MN-ML

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- ZP

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDD

TERENY DROGI DOJAZDOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO  
UCHWAŁA NR ...  
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU  
Z DNIA ...

MIJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY SEROCK - SEKCJA C3

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



układ współrzędnych:  
ETRS89 / Poland CS2000 zone 7

## Uzasadnienie

Na podstawie Uchwały Nr 672/LXIV/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 1 marca 2023 r. podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy sekcja C3. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w południowej części gminy Serock, w obrębach geodezyjnych Izbica, Jachranka, Skubianka. Obszar obejmuje powierzchnię około 13,84 ha.

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

Głównym celem sporządzenia planu jest umożliwienie zabudowy na działce która nie posiadała aktualnie statusu gruntu budowlanego w Izbicy. Umożliwienie realizacji instalacji fotowoltaicznej o dużej mocy na potrzeby hotelu. W obrębie Skubianka, przeprojektowaniu ulega część drogi publicznej. W obszarze opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Izbicy znajduje się, gęsto zadrzewione teren nieużytkowanego sadu. W Jachrance objęty jest teren Hotelu Warszawianka, natomiast w Skubiance fragment drogowy w rejonie ul. Akacjowej i Spacerowej. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

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

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Stwierdzono jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, przyjętej Uchwałą Nr 750/LXXX/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lipca 2023 r.

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

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, przeprowadzone zostało wyłożenie do publicznego wglądu od dnia .....2025 r. do dnia ..... 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły ..... pisma z uwagami.

Do niniejszej uchwały dołącza się załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Serocku o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, a także przedstawia się Radzie Miejskiej w Serocku 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.

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

1)wymagania ład 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 ład przestrzennego, oraz w §14-18 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

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

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

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5)walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej;

6)prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8)potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

11)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych;

13)potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

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

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



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

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

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na działkach w Izbicy, które posiadają bardzo dobry dostęp do ul. Zegrzyńskiej i bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Instalacja instalacji OZE w Jachrance przyczyni się do zmniejszenia emisji gazów cieplarnianych. Zmiana przebiegu drogi publicznej przyczyni się do uporządkowania spraw własnościowych.

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

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

# PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, sekcja C3

Serock, grudzień 2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.....                                                                                                                                                     | 4  |
| 2. Metody sporządzania prognozy.....                                                                                                                                                                                                                                      | 7  |
| 3. Istniejący stan środowiska na obszarze objętym zmianą planu z uwzględnieniem obszarów objętych znaczącym oddziaływaniem.....                                                                                                                                           | 8  |
| 3.4. Warunki klimatyczne.....                                                                                                                                                                                                                                             | 11 |
| 3.7. Powietrze atmosferyczne.....                                                                                                                                                                                                                                         | 11 |
| 3.8. Flora i fauna w obszarze opracowania.....                                                                                                                                                                                                                            | 12 |
| 4. Istniejące problemy środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu.....                                                                                                                                                                      | 15 |
| 5. 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 ochrony środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu..... | 15 |
| 6. Oddziaływanie na środowisko.....                                                                                                                                                                                                                                       | 17 |
| 7. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska.....                                                                                                                                                                                 | 19 |
| 7.1. Prognoza wpływu na świat roślinny i zwierzęcy w tym obszary sieci NATURA 2000.....                                                                                                                                                                                   | 19 |
| 7.2. Prognoza wpływu na glebę, rzeźbę i wartości krajobrazowe.....                                                                                                                                                                                                        | 20 |
| 7.3. Prognoza wpływu na wody podziemne i powierzchniowe.....                                                                                                                                                                                                              | 20 |
| 7.4. Prognoza wpływu na zabytki.....                                                                                                                                                                                                                                      | 20 |
| 7.5. Prognoza wpływu na dobra materialne.....                                                                                                                                                                                                                             | 20 |
| 7.6. Prognoza zagrożenia elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym.....                                                                                                                                                                                          | 21 |
| 7.7. Prognoza zagrożenia środowiska odpadami.....                                                                                                                                                                                                                         | 21 |
| 7.8. Prognoza skutków realizacji ustaleń planu na stan klimatu i klimatu akustycznego.....                                                                                                                                                                                | 21 |
| 7.9. Prognoza w zakresie zanieczyszczenia powietrza.....                                                                                                                                                                                                                  | 22 |
| 8. Oszacowanie oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, krótkotrwałych, odwracalnych i nieodwracalnych.....                                                                                                                                                                 | 22 |
| 9. Ogólna charakterystyka przewidywanych skutków realizacji planu.....                                                                                                                                                                                                    | 22 |
| 10. Charakterystyka rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem projektowanego dokumentu.....                                                                       | 22 |
| 10.1. Działania mające na celu zapobieganie szkodliwym oddziaływaniom na środowisko ...                                                                                                                                                                                   | 23 |
| 10.2. Działania mające na celu zmniejszenie szkodliwych oddziaływań na środowisko oraz kompensowanie szkodliwych oddziaływań na środowisko.....                                                                                                                           | 23 |
| 11. Charakterystyka rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru.....                                                                            | 24 |
| 12. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....                                                                                                                                                                                                | 24 |
| 13. Informacje o przewidywanych metodach analizy realizacji projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....                                                                                                                                         | 24 |
| 14. Wskazanie trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.....                                                                                                                                                                          | 24 |

|            |                                                        |           |
|------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>15.</b> | <b>Streszczenie w języku niespecjalistycznym. ....</b> | <b>25</b> |
|------------|--------------------------------------------------------|-----------|



## **1. Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.**

Przedmiotowe opracowanie jest oceną potencjalnych skutków dla środowiska przyrodniczego i walorów środowiskowych realizacji ustaleń sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, w granicach jego opracowania, zgodnych z uchwałą Nr 672/LXIV/2023 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 1 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C3.

Tereny objęte zmianą planu znajduje się w południowej części gminy i miejscowości Izbica, Jachranka i Skubianka. Tereny znajdują się w sąsiedztwie Jeziora Zegrzyńskiego, na którego wodach przebiega południowa granica gminy Serock. Obszar w Jachrance obejmuje kompleks Hotelu i Centrum Kongresowego Warszawianka, wraz obiektami towarzyszącymi, restauracją i nabrzeżem przystani. Obszar znajduje się w obszarze sąsiadującym za zabudową hotelową i mieszkaniową wielorodzinną (od strony zachodniej), drogą powiatową 1802W i zespołem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, od strony północnej, zespołem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i lotniskowej od strony wschodniej, Jeziora Zegrzyńskiego, od strony południowej. Teren w Skubiance obejmuje układ drogowy istniejących i projektowanych dróg publicznych w kompleksie działek rekreacyjnych w bliskiej odległości od wód Jeziora Zegrzyńskiego. Teren w Izbicy przylega do pasa drogi powiatowej 1802W. Zlokalizowany jest w terenie o silnym trendzie sprzyjającym rozwojowi zabudowy jednorodzinnej, w zachodniej części wsi i stanowi obszar zagęszczania obszarów zabudowanych. Teren wyróżnia się sąsiedztwem z obiektem wojskowym, placem do ćwiczeń taktycznych, od strony północnej.

Zgodnie z ustawą 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 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.), sporządzenie projektu planu zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządza się prognozę oddziaływania na środowisko (art. 46, pkt 1 i art.51 ustawy jak wyżej).

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 57 i 58 cytowanej wyżej ustawy, tj. z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Izbica, Skubianka i Jachranka, gm. Serock ma charakter dokumentu planistycznego, w którym określone zostaną zasady zagospodarowania przestrzennego. Plan będzie aktem prawa miejscowego, na bazie którego będzie dokonywać się lokalizacji inwestycji. Ustalenia planu dotyczą terenów objętych aktualnie planem miejscowym, dla których dotychczasowe ustalenia uległy dezaktualizacji. Dowodem braku aktualności

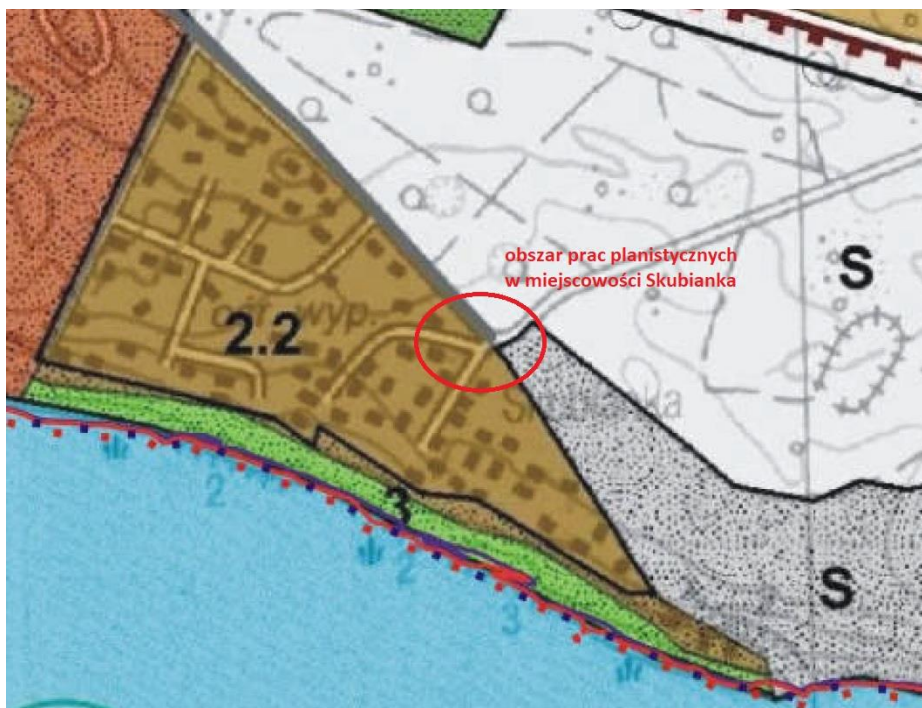
dotychczasowych dokumentów są wnioski o wprowadzenie modyfikacji w obowiązującym planie, złożone przez zainteresowanych właścicieli nieruchomości.

Dla obszaru objętego planem przyjęto założenia wynikające z będącego w posiadaniu organu gminy opracowania ekofizjograficznego gminy Serock.

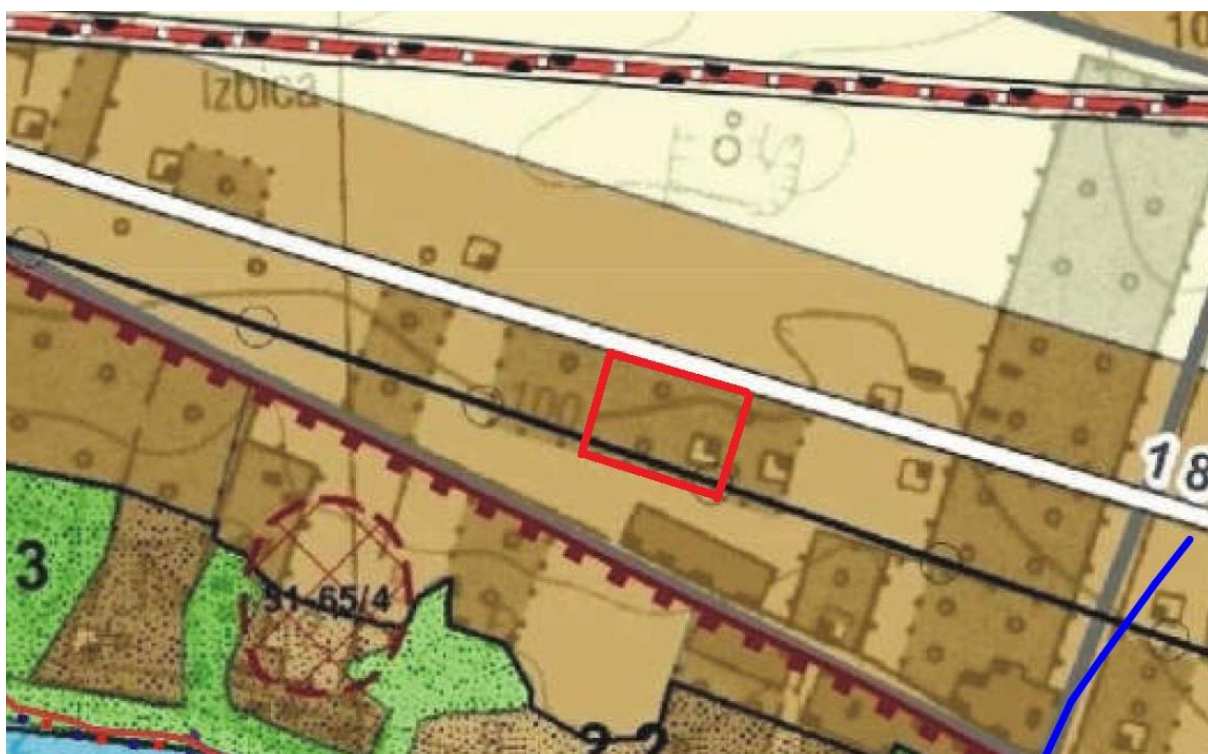
Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock, przyjętego uchwałą Nr 750/LXXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 r. Rady Miejskiej w Serocku, dla obszaru objętego pracami planistycznymi zaproponowano kontynuację rozwoju funkcji usług turystycznych (w obrębie Jachranka) oraz położenie w strefie zabudowy jednorodzinnej i letniskowej (w obrębie Skubianka). Ustalenia projektu planu w pełni respektują rozkład przestrzenny obu funkcji zagospodarowania, wynikający z ustaleń studium.



Rys. 1 Fragment części graficznej kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock, we wsi Jachranka.

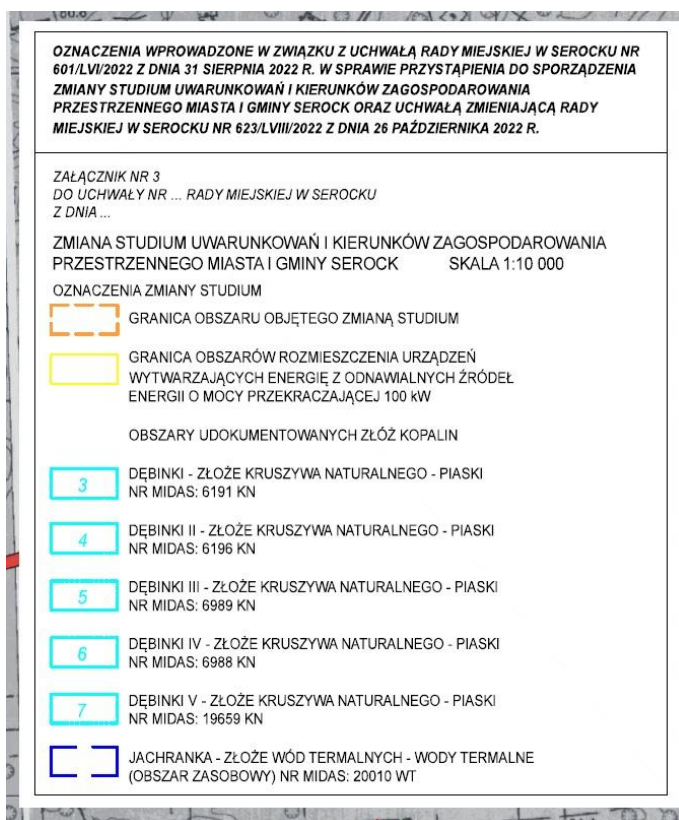


Rys. 2 Fragment części graficznej kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock, we wsi Skubianka.



Rys. 3 Fragment części graficznej kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock, we wsi Izbica.





Rys. 4 Legenda zmiany Studium.

Projekt planu nie narusza innych dokumentów planowania strategicznego szczebla lokalnego, regionalnego i krajowego. W granicach obszaru objętego planem nie są planowane inwestycje ponadlokalne wynikające z dokumentów nadrzędnych, w szczególności Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego czy Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030.

## 2. Metody sporządzania prognozy.

Określenie stopnia wpływu planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczącego fragmentu miejscowości Izbica, Skubianka i Jachranka, dokonano analizując następujące dokumenty:

- przedłożonych przy sporządzeniu planu zagospodarowania przestrzennego,
- projekt zmiany planu,
- opracowanie ekofizjograficzne,
- inwentaryzacji terenowej.

W trakcie prac nad prognozą zastosowano metodę indukcyjno-opisową polegającą na łączeniu w całość zebranych informacji o środowisku i jego funkcjonowaniu, wykorzystano także wiedzę o funkcjonowaniu środowiska jako całości.

### **3. Istniejący stan środowiska na obszarze objętym zmianą planu z uwzględnieniem obszarów objętych znaczącym oddziaływaniem.**

#### **3.1. Rzeźba terenu. Warunki glebowe, geologiczne i gruntowo - wodne.**

Tereny objęte planem zlokalizowane są w rejonie doliny rzecznej rzeki Narwi. Dolina stanowi elementu istotnego z punktu widzenia ponadlokalnych powiązań przyrodniczych. Prace planistyczne koncentrują się na obszarze silnie przekształconym przez człowieka, intensywnie występującą w rejonie zabudową o różnorodnych funkcjach.

Gmina Serock położona jest w centralnej części województwa mazowieckiego. Wg podziału fizjograficznego J. Kondrackiego gmina położona jest w obrębie mezoregionu Wysoczyzny Ciechanowskiej. Jednostka ta wchodzi w skład makroregionu Niziny Północnomazowieckiej. Hipsometrycznie jest to obszar urozmaicony wznoszący się w kierunku północnym od wysokości 96 m. n.p.m. do 113 m. n.p.m. Geomorfologicznie dominująca na obszarze gminy jest wysoczyzna polodowcowa powstała w wyniku działalności akumulacyjnej lodowca i erozji wód płynących przed jego czołem oraz występujące w jej obrębie rzeczne tarasy związane z erozyjną i akumulacyjną działalnością rzek. W obrębie wysoczyzny można wyróżnić szereg mniejszych form morfologicznych takich jak: moreny czołowe, płaskie powierzchnie erozyjne glin zwałowych, sandry, doliny i zagłębienia oraz tarasy erozyjne i akumulacyjne. Obszar gminy Serock leży na platformie prekambryjskiej, na zachodnim jej krańcu zwanym niecką brzeżną. Niecka brzeżna jest to długa, wąska depresja o osi NW-SE, wypełniona osadami górnej kredy i najniższego trzeciorzędu (dano – paleocen), pod którymi występują skały permu, triasu i jury. Niecka brzeżna dzieli się prostopadle do osi na trzy części. Są to niecki: pomorska, warszawska i lubelska. Obszar objęty pracami planistycznymi znajduje się w strefie krwędziowej wysoczyzny polodowcowej, płynnie przechodzącej do tarasów nadrzecznych.

Gmina Serock położona jest w obrębie niecki warszawskiej, która obejmuje środkową, najgłębszą część niecki brzeżnej. Miąższość samej górnej kredy osiąga tu miejscami 1200 m. Ta struktura geologiczna jest asymetryczna. Nachylenie warstw południowo-zachodniego skrzydła niecki wynosi 5-100, w skrzydle wschodnim skały leżą prawie poziomo. Większość dyslokacji wgłębnych wykrytych badaniami geofizycznymi ma kierunek NW-SE, równoległy do osi niecki. Liczne są jednak również głębokie uskoki równoleżnikowe. Tereny niecki warszawskiej po ruchach laramijskich i po erozji stały się ponownie obszarem akumulacji. W trzeciorzędzie w środkowej Polsce powstała rozległa depresja, sięgająca poza granice niecki



warszawskiej – jest to niecka mazowiecka wypełniona detrytycznymi osadami od eocenu po pliocen. Strop utworów trzeciorzędowych występuje na głębokości 80 – 97 m. Reprezentowany jest on przez żwiry kwarcowe, piaski glaukonitowe i mułki oligocenu, piaski i mułki z wkładkami węgla brunatnych miocenu ( miąższość ok. 37 m ) oraz różnobarwne ropy i mułki pliocenu ( miąższość ok. 35m – Zegrze ). Strop osadów pliocenu wykazuje duże deniwelacje.

Czwartorzęd osiąga na tym obszarze miąższość ok. 100 m. Najstarsze osady tego okresu to piaski i mułki zastoiskowe stadiau starszego zlodowacenia południowopolskiego. Strop ich leży na wysokości 47,0 m n.p.m. Nad nimi występuje cienka warstwa bruku morenowego oraz glina zwałowa tego zlodowacenia. Na południe od Serocka na glinie leżą piaski rzeczne interglacjału wielkiego. Na całym niemal obszarze występują ropy i mułki zastoiskowe stadiau przed maksymalnego (najstarszego) zlodowacenia środkowopolskiego. W Serocku osiągają one miąższość 12,5 m w północnej części gminy. W stropie ich występują piaski i miejscami żwiry międzymorenowe. Na całym obszarze występuje glina zwałowa stadiau maksymalnego (wychodnie jej znajdują się w krawędzi tarasu koło Izbicy). Jest to glina piaszczysta, szara, zwarta z wkładkami bruku w części stropowej, co świadczy o jej długotrwałym rozmywaniu. Miąższość jej jest zmienna, i waha się od 2,0 do 9,0 m. W krawędzi na prawym brzegu Narwi odsłaniają się piaski ze żwirem rzeczne i wodnolodowcowe. Miąższość tych osadów jest znaczna i waha się od 10 do 13 m. Ze stadiau mazowiecko-podlaskim związane jest osadzenie piasków pylastych, mułków i ropy warwowych. Odsłaniają się one w krawędzi Narwi (z wyjątkiem okolic Skubianki), w okolicy Wierzbicy i Ludwinowa. Są to tłuste, czekoladowe, warstwowane osady, głównie ropy o miąższości od 1,5 do 3,2 m. Glina zwałowa tego stadiau odsłania się w wielu miejscach na powierzchni ( Dębe, Serock, krawędź Narwi). Jest to glina brązowa lub żółto-brązowa, twardestwowa, z soczewkami piasku i ropy warstwowej. Miąższość jej wynosi 3,5-10,5 m. W okolicy Serocka, od Wierzbicy po Dębinki, oraz na północ od Jachranki, Skubianki i Dębego występują piaski, żwiry oraz gwałowiska ze żwirami moren czołowych (stadiau mazowiecko-podlaskiego). Osady te tworzą płaskie, zapełnione formy. Są one silnie zwietrzałe i odwapnione, materiał ułożony jest bezładnie, dopiero warstwy głębsze zawierają materiał przesegregowany. Miąższość ich wynosi od 1,5 do 6,0 m.

Piaski wodnolodowcowe występują w formie sandrów i zajmują dość znaczne obszary na zachód od Serocka. Na powierzchni są w wielu miejscach przewiane. Są to piaski średnio i drobnoziarniste, miejscami z domieszką materiału grubszego. Osadów związanych z interglacjałem emskim na tym terenie nie ma. Zlodowacenie północnopolskie. Osady peryglacialne występują w postaci osadów zboczowych i perypedymentów w suchych dolinach. Są to piaski drobnoziarniste z bardzo drobnoziarnistymi, z niewielkimi wkładkami mułków i ropy. Miąższość ich waha się od 1,2 m do 3,0 m. Powstały one z piaszczystego materiału międzymorenowego i leżących nad nim ropy zastoiskowych stadiau mazowiecko-podlaskiego. Eluwia piaszczyste na glinie zwałowej, a miejscami na utworach zastoiskowych występują wokół formy czołomorenowej Serock i Dębinek. Są to piaski różnoziarniste z

dużą ilością piasków pylastych, z głazikami i żwirami, szare, szaro-beżowe, w dolnej części lekko zorsztynizowane. Miąższość ich waha się od 0,6 do 2,5 m. Wydmy i piaski eoliczne zajmują niewielkie i rozrzucone obszary występowania piasków sandrowych. Są to piaski drobno i średnioziarniste, żółte, matowe i sypkie. Miąższości ich są niewielkie. Piaski i mulki rzeczne wypełniają doliny. Są to szare, zielonoszare piaski z dużą domieszką części organicznych. Miąższość ich waha się od 0,5 do 2,0 m. W obszarze opracowania występuje urozmaicona rzeźba terenu, szczególnie na obszarze zlokalizowanym w m. Jachranka. Obszar objęty pracami planistycznymi w Skubiance co prawda zlokalizowany jest w rejonie obniżenia wysoczyzny i jej przejścia w obszar doliny rzecznej, to z uwagi na ograniczony areal i stopień zagospodarowania (działki letniskowe i drogi dojazdowe) pozbawiony jest cech urozmaicenia geomorfologicznego.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Omawiany obszar znajduje się w zlewni rzeki Narwi, spiętrzonej zaporą czołową w m. Dębe w sposób, który utworzył Jezioro Zegrzyńskie. Teren objęty planem znajduje się w dolnym biegu tego ciek wodnego już po włączeniu wód niesionych przez rzekę Bug, który przebiega na południe od obszaru objętego opracowaniem.

Artykuł 5 ust. 1 RDW zobowiązuje państwa członkowskie do określenia części wód powierzchniowych, które będą używane do oceny postępów w realizacji i osiągnięcia celów środowiskowych RDW. Zgodnie z warunkami art. 4 ust. 3 RDW umożliwia państwom członkowskim wyznaczenie sztucznych i silnie zmienionych części wód. W efekcie dokonanego wyznaczenia JCWP występują z określonym statusem jako: NAT – naturalna część wód, SCW – sztuczna część wód albo SZCW – silnie zmieniona część wód, co zostało przedstawione w załączniku nr 24 do planu gospodarowania wodami. Wyznaczenie JCWP jako SZCW, czy SCW, wynika ze zmian charakterystyk hydromorfologicznych tych jednolitych części wód spowodowanych przez sposób ich użytkowania i wymaga uzasadnienia, że istnieją przesłanki do wyznaczenia JCWP jako SZCW lub SCW.

Plan Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Wisły uchwalono Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 roku, poz. 300).

Plan gospodarowania wodami identyfikuje Jezioro Zegrzyńskie jako jednolitą część wód powierzchniowych zbiornikowych i silnie zmienioną część wód (SZCW).

Jezioro Zegrzyńskie (Jez. Zegrzyńskie) przyporządkowano pod nr JCWP: RW200021267199.

Art. 4 ust. 4 i 5 RDW odstępstwo dla jednolitej części wód powierzchniowych zbiornikowych (JCWP RWr)

Dla JCWP RWr wyznaczono cel środowiskowy w zakresie potencjału ekologicznego: „dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności dla migracji ichtiofauny; zapewnienie drożności cieku dla migracji zwierząt wodnych o znaczeniu gospodarczym (troć wędrowna, węgorz europejski)”.

Dla JCWP RWr wyznaczono cel środowiskowy w zakresie stanu chemicznego: osiągnięcie wartości wskaźników mierzonych w ramach PMS na poziomie co najmniej dobrym, z wyłączeniem wskaźników dot. poziomów benzo(a)piren (w), dla którego zastosowanie znajduje derogacja wynikająca z art. 4 ust. 5 RDW.

W zakresie wód podziemnych, planowane roboty zlokalizowane są na terenie Jednolitej Części Wód Podziemnych oznaczonej nr 54 i europejskim kodem identyfikacji: PLGW200054.

Zasoby wodne JCWPd wykorzystywane są do zaopatrzenia w wodę do spożycia ludności.

Zasoby wodne charakteryzują się dobrą oceną stanu chemicznego, stanu ilościowego i ogólną oceną stanu.

Zasoby wodne JCWPd oceniane są jako niezagrożone nieosiągnięciem celów stanu ilościowego i chemicznego. Jako główne czynniki ryzyka dla obszaru wskazuje się presję chemiczną, presję obszarową rozproszoną związaną z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem.

Mając na względzie charakter prac objętych niniejszym opracowaniem, należy uznać że nie wpływają one na osiągnięcie celów wynikających z wdrażania RDW zarówno dla JCWP RWr jak i dla JCWPd.

### **3.4. Warunki klimatyczne.**

Teren opracowania pod względem klimatycznym Obszar ten jest uprzywilejowany pod względem cieplnym, gdyż sięga tu jeszcze Prąd Zatokowy. Prąd ten przez wielkie nizinne obszary niesie masy ciepłego powietrza. Zjawisko to powoduje dużą zmienność pogody na tym obszarze lecz jednocześnie łagodzi wahania temperatur. Średnia roczna temperatura wynosi +7,9°C, a średnia amplituda – -21°C. Wartość średnia temperatury stycznia – -3°C, a lipca – +17,5°C. Średnia temperatura okresu wegetacyjnego (od kwietnia do października) wynosi +13,6°C. Średnia roczna suma opadów wynosi ok. 550 mm. Panującymi wiatrami są zachodnie oraz pośrednie – północno-zachodnie i południowo-zachodnie. Szkodliwe wczesne przymrozki występują nawet na początku października, a późne nawet w końcu maja. Okres wegetacyjny trwa około 210 dni.

### **3.7. Powietrze atmosferyczne.**

W roku 2020 na terenie województwa mazowieckiego przeprowadzono ocenę jakości powietrza atmosferycznego. Województwo mazowieckie zostało podzielone na strefy: aglomerację warszawską, miasto Płock, miasto Radom i strefę mazowiecką, do której zalicza się obszar gminy Serock. Wynikiem oceny, zarówno pod kątem kryteriów dla ochrony zdrowia

jak i kryteriów dla ochrony roślin, dla wszystkich substancji podlegających ocenie, jest zaliczenie strefy do jednej z poniższych klas:

- do klasy A – jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych;
- do klasy B – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji;
- do klasy C – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny, poziomy docelowy powiększony o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalny, poziomy docelowy;
- do klasy D1 – jeżeli poziom stężenia ozonu nie przekracza poziomu celu długoterminowego;
- do klasy D2 – jeżeli poziom stężenia ozonu przekracza poziom celu długoterminowego.

Zaliczenie strefy do określonej klasy zależy od stężeń zanieczyszczeń występujących na jej obszarze i wiąże się z wymaganiami dotyczącymi działań na rzecz poprawy jakości powietrza lub na rzecz utrzymania tej jakości.

W wyniku oceny dla strefy mazowieckiej ustalono występowanie przekroczeń dopuszczalnych poziomów<sup>1</sup>:

- pyłu zawieszonego PM10 (24 h);
- pyłu zawieszonego PM2,5 (rok)
- B(a)P (benzo(A)piren (rok);
- Ozon (O<sub>3</sub>) – (max 8h).

Głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza w województwie mazowieckim jest emisja antropogeniczna pochodząca z sektora komunalno-bytowego (emisja powierzchniowa), z komunikacji (emisja liniowa) oraz z działalności przemysłowej (emisja punktowa). Znaczący udział w stężeniach substancji na obszarze województwa ma napływ zanieczyszczeń z pozostałego obszaru Polski oraz napływ transgraniczny.

Głównymi lokalnymi źródłami zanieczyszczeń są kominy domów ogrzewanych indywidualnie oraz na obszarach bezpośrednio sąsiadujących z drogami o znacznym natężeniu ruchu, komunikacja samochodowa. Przemysł zlokalizowany na obszarze województwa mazowieckiego, głównie energetyka zawodowa, ze względu na dużą wysokość kominów, w znacznym stopniu eksportuje zanieczyszczenia poza granice województwa.

### **3.8. Flora i fauna w obszarze opracowania.**

Teren opracowania położony jest w granicach administracyjnych wsi Izbica, Jachranka i Skubianka, w południowej części gminy. Teren opracowania położony jest w obszarze podlegającym zjawiskom urbanizacji, która powoduje systematyczne zagęszczanie zabudowy i trwałe przekształcenie krajobrazu.

Teren opracowania cechuje się dużym stopniem przekształcenia na skutek działalności człowieka, z uwagi na dotychczasowe przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej

---

<sup>1</sup>Stan Środowiska w Województwie Mazowieckim, Raport 2020 r, Warszawa 2020, GIOŚ.

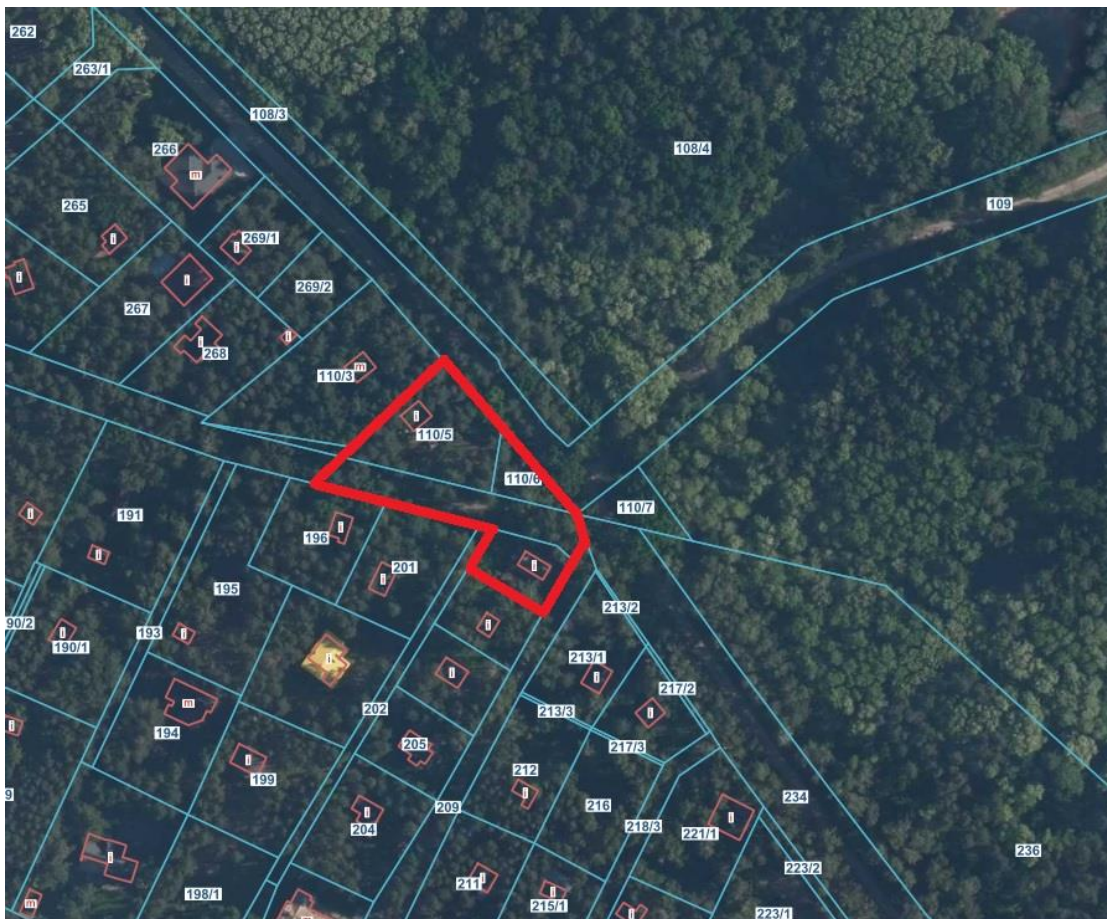
(Skubianka) i usługowej – hotelarskiej (Jachranka). Występująca zieleń ma charakter roślinności zielnej typowej dla zbiorowisk roślinnych pochodzenia antropogenicznego o charakterze ogrodowym. Teren w m. Skubianka znajduje się w obrębie obszaru silnie zadrzewionego, stanowiącego de facto część kompleksu leśnego porastającego obszar skarpy nadnarwiańskiej.

Fauna bytująca na terenie w miejscowości Jachranka ogranicza się do okazjonalnie zalatujących drobnych ptaków, a także drobnych ssaków i bezkręgowców. Ze względu na istniejące zainwestowanie obszar nie jest atrakcyjnym miejscem bytowania zwierzyny. Obszar objęty pracami planistycznymi w rejonie Skubianki, charakteryzuje się bardziej korzystnymi warunkami bytowania zróżnicowanej fauny. Teren zawiera liczne bariery fizyczne utrudniające migrację zwierząt – ogrodzenia, w szczególności ogrodzenie przyległego obszaru wojskowego, ale również ogrodzenia indywidualnych posesji w rejonie ul. Akacjowej. Mimo wszystko obszar stanowi część większego kompleksu leśnego porastającego rejon skarpy w Skubiance, wobec czego stanowi potencjalnie korzystne warunki do czasowego bytowania większej zwierzyny.



Rys. 5 Obszar objęty opracowaniem, rzeczywisty stan zagospodarowania – obręb Jachranka.





Rys. 6 Obszar objęty opracowaniem, rzeczywisty stan zagospodarowania – obręb Skubianka.



Rys. 7 Obszar objęty opracowaniem, rzeczywisty stan zagospodarowania – obręb Izbca.

#### **4. Istniejące problemy środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu.**

Rolą dokumentu jest umożliwienie prowadzenia racjonalnej gospodarki przestrzeni poprzez dążenie do uzupełniania istniejących zespołów zabudowy i wytwarzanie zwartych układów urbanistycznych, w miejsce chaotycznie kształtowanej zabudowy. Plan stwarza szansę odpowiedzi energochłonnego obiektu hotelowego w Jachrance na wyzwania związane z kryzysem energetycznym, stwarzając prawne możliwości realizacji instalacji odnawialnego źródła energii o mocy powyżej 100 kW.

Ze względu na istniejące zagospodarowanie, oba rejony charakteryzują się dość dobrze rozwiniętą infrastrukturą techniczną (sieci elektroenergetyczna, wodna, gazowa i kanalizacyjna). Teren pozbawiony jest obecności zakładów przemysłowych oddziałujących na sąsiedztwo. Zabudowa hotelowa w Jachrance jest jednym z obiektów tego rodzaju występującym w tej miejscowości. Stanowi przykład wielkopowierzchniowego obiektu kubaturowego stanowiącego lokalną dominantę przestrzenną. Obiekt charakteryzuje się wysokim zapotrzebowaniem na energię i zachodzi potrzeba stworzenia możliwości zabezpieczenia jego potrzeb energetycznych w oparciu o źródła lokalne (odnawialne). Obszar w Skubiance stanowi typowy przykład ekstensywnej zabudowy w obrębie kompleksu leśnego. Potencjalnym ryzykiem tej formy zagospodarowania jest niekontrolowana wycinka drzew w obrębie poszczególnych działek budowlanych i spadek stopnia zadrzewienia. Procedowana zmiana planu z uwagi na ograniczony zakres, nie ma jednak szans na przyjęcie zapisów szczególnie chroniących istniejące zadrzewienia (w tej materii obowiązują przepisy Uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego, w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), ponieważ plan nie obejmuje ustaleniami terenów przeznaczonych pod zabudowę.

#### **5. 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 ochrony środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.**

Główne cele ochrony środowiska, istotne dla przedmiotu projektu planu zagospodarowania przestrzennego, ustanowione zostały na szczeblu międzynarodowym podczas konferencji Narodów Zjednoczonych w 1992 r. w Rio de Janeiro, znanej pod nazwą "Szczyt Ziemi", podczas której uzgodniono i przyjęto w obowiązującej formie ideę i zasady zrównoważonego rozwoju. Dokument z przyjętych zaleceń i uzgodnień nosi nazwę AGENDA 21 i jest dokumentem promującym ideę trwałego rozwoju oraz ochronę środowiska na poziomie narodowym i międzynarodowym. Sukcesem Konferencji było podpisanie konwencji:

1. Konwencji o różnorodności biologicznej (ratyfikowanej przez Polskę w 1995 r.) Celem Konwencji jest zachowanie różnorodności biologicznej świata i zrównoważone

używanie jej elementów, a także sprawiedliwy i równy podział korzyści wynikających z użytkowania materiałów genetycznych.

2. Ramowej konwencji NZ w sprawie zmian klimatu (ratyfikowanej przez Polskę w 1994 r.). Przedmiotem Konwencji jest doprowadzenie do ustabilizowania koncentracji gazów cieplarnianych w atmosferze na poziomie bezpiecznym dla światowego systemu klimatycznego.
3. Protokół z Kioto. Protokół zobowiązuje kraje uprzemysłowione do redukcji emisji podstawowych gazów cieplarnianych o co najmniej 5,2 %. Przyjmuje się, że założenia te powinny zostać wypełnione w latach 2008-2012. Protokół z Kioto wszedł w życie 16 lutego 2005 r.

W 2002 r., w Johannesburgu odbył się Światowy Szczyt na rzecz Zrównoważonego Rozwoju. Jego celem było ożywienie globalnych zobowiązań na rzecz trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz ocena 10-letnich dokonań we wdrażaniu zobowiązań przyjętych w Rio de Janeiro w 1992 roku. Na szczycie omawiano m.in. problemy ochrony środowiska w skali globalnej. Przedstawiciele prawie 200 krajów uchwalili globalny plan zmniejszenia ubóstwa bez uszczerbku dla środowiska naturalnego. Zawarto w nim m. in.:

- postanowienie o podjęciu starań o zwiększenie możliwości wykorzystania tanich i odnawialnych źródeł energii;
- potwierdzenie zasady ostrożności, czyli ochrony środowiska nawet gdy dowody potencjalnego zagrożenia dla ekosystemu nie są jednoznaczne;
- potwierdzenie zasady wspólnej ale zróżnicowanej odpowiedzialności - wszystkie państwa mają obowiązek dokładać starań o uratowanie środowiska naturalnego Ziemi, ale kraje bogate powinnyłożyć na ten cel więcej niż kraje biedne.

Cele ochrony środowiska jakie zostały postawione państwom, w tym Polsce na szczeblu międzynarodowym znajdują także odzwierciedlenie w polityce wspólnotowej, czyli na szczeblu Unii Europejskiej, która opracowuje programy działań na rzecz środowiska z wyznaczeniem okresu ich realizacji. Programy te określają priorytetowe cele, jakie stawia sobie Unia w zakresie polityki ekologicznej.

Należy podkreślić, że cele polityki ochrony środowiska realizują przede wszystkim poszczególne państwa członkowskie Unii Europejskiej, m.in. poprzez dostosowanie swojego prawodawstwa do norm i przepisów wspólnotowych. Również Polska dostosowuje swoje przepisy z zakresu ochrony środowiska i przyrody, jak wynika z obowiązujących dokumentów, tj. ustawy prawo ochrony środowiska(...) ochrona środowiska w Polsce polega w szczególności na:

- a) racjonalnym kształtowaniu środowiska i gospodarowaniu zasobami środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju,
- b) przeciwdziałaniu zanieczyszczeniom,
- c) przywracaniu elementów przyrodniczych do stanu właściwego.

Także podobne cele w zakresie ochrony środowiska, tj. - działania na rzecz zapewnienia realizacji zasady zrównoważonego rozwoju;

- przystosowanie do zmian klimatu;
- ochrona różnorodności biologicznej.

W strukturze przyrodniczej obszaru nie występują obszary, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych (ECONET, NATURA 2000, CORINE Biotops, EMERALD). Plan nie narusza zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.

## **6. Oddziaływanie na środowisko.**

Odnosząc się do oddziaływania na środowisko zostaną przeanalizowane, opisane i ocenione przewidywane znaczące wpływy na środowisko mogące wystąpić podczas realizacji ustaleń planu. Obszarem odniesienia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest obszar planu, którego granice zostały opisane w pkt 1.

W celu przeprowadzenia właściwej analizy oddziaływania na środowisko wyróżniono działania, przewidziane do realizacji, w związku z wdrażaniem zmiany planu, które spowodują oddziaływanie na środowisko. Sprawdzono z czego mogą wynikać oddziaływania na środowisko, przy działaniach które dotyczą konkretnych obszarów przestrzennych następuje koncepcyjne przełożenie na stan zasobów środowiska .

### *Działanie 1: Rozwój zabudowy usługowej.*

Możliwe przedsięwzięcia to:

- realizacja nowych obiektów zabudowy usługowej, w szczególności hotelowej,
- realizacja powierzchni utwardzonych i manewrowych

Konkretyzacja przestrzenna:

- obszar objęty planem w m. Jachranka

Czynniki oddziałujące:

- przekształcenie pokrywy gleby,
- zwiększone ilości odprowadzanych ścieków i zwiększony pobór wody,
- przyrost ruchu samochodowego,
- emisja hałasu.

Ocena: Rozwój zabudowy hotelowej (usługowej) i przyrost powierzchni utwardzonych nie stanowi potencjalnego zagrożenia dla komponentów środowiska. Teren w istocie został już przekształcony przez właściciela i jest w całości zagospodarowany w formie uporządkowanej zieleni, terenów utwardzonych, dróg manewrowych, parkingów i zasadniczej zabudowy. Ewentualne korekty w zagospodarowaniu mogą być związane z wymianą istniejącej zabudowy, co jednak nie uszczupli arealów obszarów zagospodarowanych w sposób ekstensywny.

## *Działanie 2: Rozwój infrastruktury technicznej.*

Możliwe przedsięwzięcia to:

- rozbudowa wodociągów i kanalizacji,
- rozbudowa sieci energetycznych,
- rozbudowa sieci gazowej,
- budowa instalacji wytwórczych odnawialnych źródeł energii.

Czynniki oddziałujące:

- intensywność zagospodarowania terenów,
- dostarczenie wody i odbiór nieczystości do sieci kanalizacyjnej zmniejsza antropopresję na przyległe obszary,
- emisja hałasu, związana z pracami budowlanymi, ale także ze zwiększonym ruchem pojazdów,
- refleksy świetlne pochodzące z instalacji wytwórczych OZE.

Tabela 1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna projektu planu w ujęciu powierzchniowym.

| Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| MNW                            | 11 821                      |
| MN-ML                          | 1 926                       |
| MN-U                           | 18 541                      |
| U                              | 2 553                       |
| UT                             | 95 265                      |
| KDD                            | 784                         |
| KR                             | 986                         |
| ZP                             | 117                         |
| ZN                             | 6 317                       |
| <b>Razem</b>                   | <b>138 310 (13,8310 ha)</b> |

Tabela 2. Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty i cechy środowiska

| Potencjalny wpływ realizacji mpzp na:  | Duży | Średni | Mały | Brak |
|----------------------------------------|------|--------|------|------|
| <b>Powierzchnia ziemi</b>              |      |        |      |      |
| - unikatowe cechy geologiczne          |      |        | X    |      |
| - zmiany topograficzne                 |      |        |      | X    |
| - zniszczenie warstw powierzchniowych  |      |        | X    |      |
| <b>Wody powierzchniowe i podziemne</b> |      |        |      |      |
| - poziom wód podziemnych               |      |        |      | X    |
| - poziom wód powierzchniowych          |      |        |      | X    |
| - jakość wód podziemnych               |      |        |      | X    |
| - jakość wód powierzchniowych          |      |        | X    |      |



|                                        |  |   |   |   |
|----------------------------------------|--|---|---|---|
| <b>Atmosfera i klimat</b>              |  |   |   |   |
| - wzrost zanieczyszczeń powietrza      |  |   | X |   |
| - wzrost hałasu                        |  |   | X |   |
| - zmiany cech klimatu                  |  |   |   | X |
| <b>Rośliny</b>                         |  |   |   |   |
| - zmiany różnorodności gatunkowej      |  |   | X |   |
| <b>Zwierzęta</b>                       |  |   |   |   |
| - zmiany różnorodności gatunkowej      |  |   | X |   |
| - przecięcie szlaków migracji zwierząt |  |   |   | X |
| <b>Krajobraz</b>                       |  |   |   |   |
| - zmiany w krajobrazie                 |  | X |   |   |
| <b>Wartości kulturowe</b>              |  |   |   |   |
| - obiekty kulturowe objęte ochroną     |  |   |   | X |
| <b>Jakość życia ludności</b>           |  |   |   |   |
| - wpływ na jakość życia                |  |   | X |   |
| <b>Zagrożenia nadzwyczajne</b>         |  |   |   |   |
| - ryzyko poważnych awarii              |  |   |   | X |
| <b>Tereny sąsiednie</b>                |  |   |   |   |
| - oddziaływanie na tereny sąsiednie    |  |   | X |   |

## 7. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska.

### 7.1. Prognoza wpływu na świat roślinny i zwierzęcy w tym obszary sieci NATURA 2000

Opracowany plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Izbica, Jachranka i Skubianka obejmuje obszar, który położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz poza obszarami Natura 2000. Na strukturę krajobrazu obszaru objętego planem składają się tereny zabudowy jednorodzinnej i sadów (Izbica), tereny zabudowane budynkami usługowymi (Jachranka) oraz budynkiem jednorodzinnym i obszar układu drogowego ul. Akacjowej (w m. Skubianka). Na terenie objętym planem nie występują stanowiska roślin chronionych, występują zbiorowiska roślinne pochodzenia antropogenicznego poddawanej zabiegom pielęgnacyjnym.

## **7.2. Prognoza wpływu na glebę, rzeźbę i wartości krajobrazowe.**

Realizacja nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowa infrastruktury technicznej, a także wszelkie działania zmierzające do rozwoju terenów zabudowy, będą prowadzić do oddziaływań dla takich elementów środowiska jak gleba, rzeźba i wartości krajobrazowe.

W tym wypadku należy zatem dążyć do zrównoważenia rozwoju inwestycyjnego oraz zachowania i roli innych komponentów środowiska i zachowanie jego mozaikowego charakteru. W tym zakresie postuluje się tworzenie lokalnych zadrzewień służących rozmyciu obecności zabudowy w krajobrazie, przyjęcie normatywów minimalnych działek budowlanych i zobowiązanie właścicieli do zachowywania minimalnych części działek w postaci powierzchni biologicznie czynnej, tworzą warunki do rozwoju rozbudowanej zieleni towarzyszącej zabudowie, chroniąc walory krajobrazowe obszarów. Przewiduje się wyłącznie lokalizację budynków niskich (maksymalnie do 16 m wysokości w przypadku terenu UT1).

Realizacja nowej zabudowy przyczyni się do uszczelnienia podłoża poprzez wprowadzanie powierzchni nieprzepuszczalnych. W celu ograniczenia tego zjawiska ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej, który zabezpiecza kwestie zagospodarowania wód opadowych za pośrednictwem infiltracji na terenach własnych inwestorów.

## **7.3. Prognoza wpływu na wody podziemne i powierzchniowe.**

Wpływ realizacji ustaleń planu, na zachowanie zasobów wodnych oraz utrzymanie odpowiedniej jakości wód, będzie miał charakter pozytywny i korzystny. Pozytywem są ustalenia związane z rozbudową infrastruktury technicznej (wodno-ściekowej), zwłaszcza na obszarach nieskanalizowanych, gdzie plan wskazuje konieczność uzbrajania terenu w sieci kanalizacyjne.

## **7.4. Prognoza wpływu na zabytki.**

W granicach opracowania planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie zgodnie z zapisami ustawy o zabytkach.

## **7.5. Prognoza wpływu na dobra materialne.**

Realizacja ustaleń planistycznych spowoduje wzrost aktywności inwestycyjnej na analizowanym obszarze. Możliwość lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na obszarze zabudowy usługowej stwarza szanse zwiększenia odporności obiektu na potencjalne wahania cen energii. Korekty kierunków zagospodarowania w obszarze położonym w m. Skubianka poprawiają możliwości komunikacyjne, dostosowując obszar ul. Akacyjowej do rzeczywistych potrzeb dyktowanych warunkami geometrii drogi. Korekta kierunków zagospodarowania dla obszarów w m. Izbica podniesienie w sposób znaczny wartość nieruchomości objętej planem. Działka nabędzie prawo do realizacji zabudowy co będzie podstawą do kilkudziesięciokrotnego wzrostu jej wartości.

## **7.6. Prognoza zagrożenia elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym.**

Nie przewiduje się niekorzystnego oddziaływania elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, plan nie przewiduje realizacji inwestycji mogących generować promieniowanie niejonizujące.

Lokalizacja instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW w m. Jachranka będzie zrealizowana w obrębie obszaru zabudowanego obiektami hotelowymi i innymi usługowymi. Realizacja obiektów wytwórczych OZE zostanie zrealizowana w całości w granicach terenu jednego podmiotu. Z uwagi na instalację źródeł wytwórczych opartych o źródła fotowoltaiczne (poszczególne ogniwa relatywnie niewielkiej mocy) i pompy ciepła, nie przewiduje się występowania oddziaływania elektromagnetycznego i promieniowania niejonizującego, poza obszary objęte pracami planistycznymi.

## **7.7. Prognoza zagrożenia środowiska odpadami.**

W wyniku realizacji ustaleń planu niekorzystne oddziaływania mogą pojawić się w związku z realizacją nowej zabudowy. Działania te mogą prowadzić do zwiększania powstawania wszelkiego rodzaju odpadów. Dlatego też w tym wypadku pozytywne wzmocnienie może być realizowane poprzez rozwijanie i wdrażanie proekologicznych technologii, selektywnej zbiórki odpadów i zwiększania ich recyklingu. Ustalenia planu precyzują sposób postępowania z odpadami, który jest zgodny z obowiązującymi przepisami.

## **7.8. Prognoza skutków realizacji ustaleń planu na stan klimatu i klimatu akustycznego.**

Plan przeznaczają tereny pod funkcje obsługi turystyki, a także zabudowy jednorodzinnej i lokalnych ciągów komunikacyjnych. Zagospodarowanie terenu, zgodnie z ustaleniami planu, nie spowoduje znaczącego oddziaływania na klimat akustyczny i zdrowie ludzi, zostaną dotrzymane dopuszczalne poziomy hałasu, a funkcja wyznaczona planem istnieje na tym terenie obecnie. Charakter i intensywność przewidzianej zabudowy powoduje, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie na wilgotność powietrza, wielkości opadów i usłonecznienie. Wzrost powierzchni utwardzonych może spowodować lokalne, przypowierzchniowe wzrosty temperatury, jednakże skutek ten będzie miał charakter krótkotrwały i lokalny, nie będzie wykraczał poza granice obszaru objętego planem. Aspekty te będą minimalizowane dzięki zachowaniu współczynników powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej. W związku z zamierzoną realizacją instalacji OZE na obszarze objętym zmianą planu w obrębie Jachranka, plan uwzględnia potrzebę utrzymania ewentualnego oddziaływania ponadnormatywnego (akustycznego) na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

## **7.9. Prognoza w zakresie zanieczyszczenia powietrza.**

Zagrożenia dla jakości powietrza stanowią mogą działania prowadzące do aktywizacji inwestycyjnej i lokalizowanie nowej zabudowy. W projekcie planu ustalono w zakresie zaopatrzenia w ciepło, że zaopatrzenie będzie odbywać się w oparciu o źródła lokalne oraz ustalono konieczność stosowania systemów ciepłych wykorzystujących paliwa nisko emisyjne. Zapisy planu dopuszczają również realizację instalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii co tworzy dla użytkowników przedmiotowej przestrzeni, możliwość realizacji indywidualnych źródeł energii elektrycznej, co powinno przysłużyć się do realizacji indywidualnych rozwiązań zaopatrujących budynki w ciepło, jak np. pompa ciepła, kotły zasilane biomasą, źródła elektryczne. Biorąc pod uwagę skalę opracowania, które dotyczy niewielkiego terenu inwestycyjnego nie przewiduje się niekorzystnych oddziaływań wynikających z realizacji ustaleń planu na stan powietrza atmosferycznego. Zabudowa realizowana na terenie objętym planem będzie musiała respektować uregulowania uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 162/17, z dnia 24 października 2017 roku, w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji i instalacji, w których następuje spalanie paliw. Fakt obowiązywania ww. uchwały faktycznie minimalizuje wpływ nowo realizowanej zabudowy na stan i jakość powietrza.

## **8. Oszacowanie oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, krótkotrwałych, odwracalnych i nieodwracalnych.**

Jak wykazała opracowana prognoza realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała negatywnymi, znaczącymi oddziaływaniami. Podjęte działania inwestycyjne w związku z realizacją opracowanego planu będą miały pozytywny i długoterminowy charakter na analizowane wyżej elementy środowiska.

## **9. Ogólna charakterystyka przewidywanych skutków realizacji planu.**

Realizacja ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miała negatywnego oddziaływania na stan środowiska i zdrowie ludności. Uchwalenie prawa miejscowego, jakim jest plan zagospodarowania, wiąże się z rozwojem określonych form zagospodarowania terenu, przy czym plan powoduje ograniczenie negatywnych następstw tego zagospodarowania, wynikających z jego prowadzenia w sposób nieskoordynowany, nie analizowany pod kątem wpływu na stan środowiska.

## **10. Charakterystyka rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem projektowanego dokumentu.**

Po analizie skutków realizacji ustaleń planu należy stwierdzić, że nie przewiduje się negatywnych oddziaływań na środowisko, w związku z tym nie ma konieczności

wprowadzenia rozwiązań mających na celu kompensację przyrodniczą. Przewiduje się że realizacja ustaleń planu pozwoli zapobiegać i ograniczać obciążenie środowiska względem sytuacji braku analogicznego dokumentu, zezwalającego na realizację spontanicznej zabudowy. Ustalenia uchwały zobowiązują inwestorów do zachowania w obrębie działek budowlanych elementów istotnych z punktu widzenia lokalnej różnorodności przyrodniczej, w szczególności zachowanie minimalnej wielkości działek budowlanych i zachowanie w ich obrębie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

#### **10.1. Działania mające na celu zapobieganie szkodliwym oddziaływaniom na środowisko**

Jako podstawowe działanie mające zapobiegać szkodliwemu oddziaływaniu na środowisko należy zaliczyć:

- zapisy odnoszące się do konieczności uzbrajania w sieci infrastruktury technicznej, w tym kanalizacyjne nowych terenów inwestycyjnych, realizacja których zabezpieczy środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,
- założenia dotyczące gospodarki odpadami,
- założenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło (źródła niskoemisyjne),
- dopuszczenie realizacji odnawialnych źródeł energii towarzyszących zabudowie,
- zapisy dotyczące minimalnych normatywów działek budowlanych i wymaganych współczynników powierzchni biologicznie czynnych.

#### **10.2. Działania mające na celu zmniejszenie szkodliwych oddziaływań na środowisko oraz kompensowanie szkodliwych oddziaływań na środowisko**

Realizacja ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego zakłada częściowy rozwój dotychczasowego użytkowania obszaru i nie wpłynie szkodliwie na istniejący stan środowiska. W przypadku gruntu w obrębie Izbica dojdzie do faktycznego przekształcenia gruntów użytkowanych dotychczas w formie rolniczej, na cele zabudowy jednorodzinnej. Działania ograniczające skutki tych przekształceń zostały przedstawione we wcześniejszych punktach prognozy. Przewiduje się rozwój ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej, z wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej i warunkami do tworzenia i utrzymywania zespół zieleni urządzonej, z udziałem zieleni wysokiej, przeciwdziałając negatywnym konsekwencjom krajobrazowym. Do planu wprowadzono zapisy/ograniczenia, przywołane w punkcie powyżej, które skutecznie zapobiegają szkodliwemu oddziaływaniu w przypadku realizacji inwestycji przewidzianych planem. W związku z tym nie określa się działań mających na celu zmniejszenie szkodliwych oddziaływań na środowisko.



## **11. Charakterystyka rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru**

W przypadku braku realizacji nowego aktu planistycznego analiza i ocena stanu istniejącego, pozwala wykazać, że występuje potencjalna sytuacja dalszej kontynuacji istniejących trendów rozwojowych, z pominięciem wykorzystania źródeł wytwórczych OZE, a więc przy braku przeciwdziałania zjawisku powstawania lokalnych źródeł tzw. niskiej emisji. Brak podjęcia uchwały w sprawie MPZP utrudnia rozwiązanie komunikacyjne w rejonie skrzyżowania ulic Akacjowej, Spacerowej i Jodłowej w Skubiance, znacznie ograniczając możliwości zagospodarowania nieruchomości oznaczonej jako działka nr ew. 208, a wobec gruntów w Izbicy negatywnie wpływa na ekonomiczne walory terenu. Jednakże w przypadku uchwalenia planu na ten obszar, jak wykazała niniejsza prognoza, realizacja ustaleń planistycznych nie będzie rodziła dodatkowych szkodliwych oddziaływań na środowisko. Miejscowy plan, porządkuje kwestie ładu przestrzennego, nie dopuszczając do niekontrolowanego rozwoju zabudowy, ujednolicając zasady w tym zakresie. Plan wprowadza rozwiązania ważne z perspektywy stabilności lokalnych ekosystemów, a także zachowania różnorodności i mozaikowości krajobrazu. Reasumując – korzystniejszym dla stanu środowiska na analizowanym obszarze jest objęcie go nowym aktem prawa miejscowego, regulującym zasady w zakresie ochrony środowiska.

## **12. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.**

Według analizy przeprowadzonej w niniejszej prognozie, przy zgodnej z przepisami realizacji i eksploatacji ustaleń planu, nie wystąpią ponadnormatywne oddziaływania poza granicami obszaru objętego analizowanym projektem planu ze strony dopuszczonych przedsięwzięć, tak więc realizacja opracowanego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Serock nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

## **13. Informacje o przewidywanych metodach analizy realizacji projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.**

Nie przewiduje się konieczności analizy i monitorowania realizacji skutków ustaleń projektowanego dokumentu ze względu na jego przewidywane niewielkie oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska i zdrowie ludzi.

## **14. Wskazanie trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.**

Ze względu na przedmiot prognozy, niedostatki techniki nie mają żadnego, a przynajmniej istotnego wpływu, na jej jakość oraz formułowane wnioski końcowe.

Z uwagi na poziom ogólności opracowania, w dokumencie nie zostały zamieszczone szczegółowe propozycje rozwiązań alternatywnych, związanych z realizacją poszczególnych zadań.

## **15. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje części wsi Izbica, Jachranka i Skubianka, gm. Serock, przynależące do wydzielonej w gminnym systemie aktów planistycznych jednostki przestrzennej „sekcji C”. Plan obejmuje nieruchomości składające się z działek stanowiących głównie obszary przekształcone i zagospodarowane (Jachranka i Skubianka), a także dopiero wskazywane do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze (Izbica). Całkowita powierzchnia obszaru objętego pracami planistycznymi wynosi 13,8310 ha. Opracowany plan zagospodarowania przestrzennego to dokument „planistyczny”, w którym określone zostaną zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którymi będzie można lokalizować inwestycje, których profil musi być zgodny z przeznaczeniem danego terenu, określonym w tym planie. Projekt planu dla obszarów opracowania przewidział różne funkcje zabudowy, zależne od występującego na tym terenie zagospodarowania, lub woli wnioskodawców. Na mocy ustaleń planistycznych, w wydzielonych obszarach prac wyodrębnione zostaną obszary:

w Izbicy:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- komunikacji – dróg wewnętrznych;

w Jachrance:

- zabudowy usług turystycznych, z możliwością realizacji instalacji wytwórczych OZE o mocy powyżej 100 kW;
- tereny zieleni naturalnej;

w Skubiance:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej,
- tereny dróg publicznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzenie projektu planu zagospodarowania przestrzennego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządza się prognozę oddziaływania na środowisko.

W celu ustalenia w prognozie przypuszczalnych oddziaływań na środowisko przeanalizowano istniejący stan środowiska w obszarze opracowania, głównie w oparciu o wyniki badań przeprowadzanych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie.

W wyniku tej analizy stwierdzono, że w rejonie opracowania występuje dobry stan powietrza atmosferycznego (z pewnymi przekroczeniami), natomiast wody rzek występujących

na terenie gminy Winnica wykazują przekroczenia niektórych wskaźników fizyko – chemicznych przewidzianych przepisami prawa. Jakość wód podziemnych, w rejonie opracowania określono jako zadowalający. Obszar opracowania położony jest poza Naturą 2000, w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Na analizowanym terenie nie stwierdzono występowania gatunków chronionych roślin i zwierząt, teren stanowi częściowo grunty już zabudowane i grunty rolne. W opracowaniu opisano także cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, które zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu zagospodarowania, należały do nich; ograniczenie w emisji gazów cieplarnianych, ochrona powietrza i wód powierzchniowych oraz podziemnych. W dalszej części Prognozy opisano i poddano ocenie wpływ zapisów planu na środowisko, w tym na świat roślinny, zwierzęcy, glebę, rzeźbę, walory krajobrazowe, wody powierzchniowe i podziemne, w tym celu wypunktowano główne rodzaje „działań”, które zostaną podjęte w związku z realizacją ustaleń planu.

Przeanalizowano sytuację jaka miała by miejsce w przypadku braku uchwalenia nowego planu miejscowego dla omawianego obszaru; korzystniejszy jest wariant ze sporządzeniem planu miejscowego i lokalizowaniem inwestycji na zasadach w nim określonych.

W ramach prognozy nie zostały zaproponowane rozwiązania w zakresie monitoringu, tzn. przewidziane na później działania nadzorujące, za pośrednictwem których można kontrolować prognozowane skutki, ponieważ realizacja ustaleń planu nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko. Przeanalizowano zaproponowane zapisami planu działania, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko, jakie mogłyby mieć miejsce przy realizacji inwestycji przewidzianych planem, zapisy te dotyczą konieczności uzbrajania terenu w sieci wodno–kanalizacyjne, stosowania systemów ciepłych wykorzystujących paliwa niskoemisyjne, zapisy dotyczące gospodarki odpadami czy zapisy dotyczące konieczności zachowania określonego areálu powierzchni biologicznie czynnych.

W wyniku opracowanej Prognozy oddziaływania na środowisko planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Serock można stwierdzić, że wprowadzenie w życie ustaleń planistycznych nie będzie negatywnie i znacząco oddziaływać na środowisko.

## OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f oraz art. 74a ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1112 z późn. zm.), oświadczam, iż jestem autorem Prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, sekcja C3, ukończyłem, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, studia magisterskie o kierunku związanym z kształceniem w obszarze nauk rolniczych, leśnych i weterynaryjnych, nauk społecznych i nauk technicznych.

Jestem świadom odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

mgr inż. Jakub Szymański

mgr inż. Jakub Szymański

uprawnienia w planowaniu przestrzennym  
na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia  
27 marca 2003 roku o planowaniu i  
zagospodarowaniu przestrzennym  
Nr dypl. 125634 SGGW w Warszawie