

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja E3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1165) art. 20 ust. 1, art. 34 ust. 1 i art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr 120/XIII/2025 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 stycznia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja E3, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku oraz zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 750/LXXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku, Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja E3, obejmujący część obrębu Dębinki i część obrębu Marynino, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały, które są zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały nr 120/XIII/2025 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 stycznia 2025 roku.

2. Przebieg granic opracowania przedstawiono Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000, strefa 7.

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

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) 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 4;
- 6) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącego załącznik nr 5.

§ 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 do parkowania – 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, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, wiat, tymczasowych obiektów

budowlanych oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,5 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m.;

- 5) linii zabudowy od lasu – należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynek z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 6) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 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, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;
- 3) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem US;
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem L;
- 5) tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
- 6) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

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

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) 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) wymiarowania;
- 6) przeznaczenia terenów, oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające:

- 1) granice administracyjne;
- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

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. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
- 2) dla blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych, dopuszczenie stosowania koloru metalu ocynkowanego na maksymalnie 20 % powierzchni elewacji;
- 3) zakaz sytuowania złomowisk, usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, usług blacharskich, schronisk i hoteli dla zwierząt, baz i składów, stacji LPG;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy w granicach obowiązywania planu, z zachowaniem prawa do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) zakaz budowy budynków z bali drewnianych.

§ 10. 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 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;
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 11. 1. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska", wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód podziemnych i zasad zagospodarowania określonych w planie.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 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 terenu MN, MN-U na 800 m²,
- b) dla terenu US na 1000 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla terenu MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na 18,0 m;
- b) dla terenu MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza na 15,0 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 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 13. 1. Ustala się strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 14. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu, w której z uwagi na płytkie zaleganie wód przypowierzchniowych i/lub występowanie warstw nieprzepuszczalnych w podłożu, zakazuje się budowy kondygnacji podziemnych oraz wykonywania przydomowych oczyszczalni ścieków.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem terenów L.

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.

§ 16. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

- b) zaopatrzenie do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej na poziomie od 5 dm³/s, parametry noworealizowanej sieci wodociągowej powinny umożliwiać jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych,
 - c) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na DN 80 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce,
 - d) zaopatrzenie z ujęcia Wierzbica, Stasi Las, Dębinki,
 - e) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych,
 - f) dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć własnych, z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji sytuowanych na działce budowlanej,
 - c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości Dębe,
 - d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe 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) minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej na DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce budowlanej;
 - c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z 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 w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 50 kW, za wyjątkiem energii wiatrowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła, dopuszczenie zaopatrzenie z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatrowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami: gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 8) 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 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych sąsiadujących z obszarem opracowania oznaczone symbolami KDD tereny drogi dojazdowej, jak również KDL – tereny drogi lokalnej.

§ 18. Ustala się powiązanie podstawowego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, drogą wojewódzką nr 622 i drogą krajową nr 62, z którymi są powiązane drogi wymienione w § 17.

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

- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej
- b) maksymalnie 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej
- c) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, 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.

§ 20. 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) drogi nieprzelotowe powinny być zakończone placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m;
- 3) minimalną odległość budynków od granicy dróg wewnętrznych i dojazdów na minimum 4,0 m;
- 4) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścieg, nie mniejszych niż 5,0 m na 5,0 m;
- 5) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża, z uwzględnieniem pkt 1.

Rozdział 8.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 21. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 100 m² gruntu, obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych, 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.

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące oraz bliźniacze,
 - c) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym na działce budowlanej,
 - d) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
 - e) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, o dachach płaskich, bądź spadzistych o nachyleniu połaci głównej od 20° do 45°,
 - f) dopuszcza się 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe, budynkach o dachach spadzistych,
 - g) wysokość zabudowy do 11 m,

- j) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
- k) 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 0,6,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,8,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,5,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
 - 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publiczne sąsiadujące bezpośrednio z obszarem planu.
- 7) Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN mają zastosowanie ustalenia o których mowa w §13 niniejszej uchwały.

§ 23. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U ustala się:

- 2) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług;
- 3) w ramach usług sprzedaży dopuszczenie lokalizacji zaplecza magazynowego;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym na działce budowlanej,
 - c) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
 - d) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, o dachach płaskich, bądź spadzistych o nachyleniu połaci głównej od 20° do 45°,
 - e) dopuszcza się budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, o spadzistych o nachyleniu połaci głównej od 20° do 45°,
 - f) wysokość zabudowy do 12 m,
- 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 0,7,

- c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
- d) minimalną intensywność zabudowy na 0,6,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
- f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m²,
- g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) obsługę komunikacyjną terenów poprzez komunikację wewnętrzną oraz drogi publiczne sąsiadujące bezpośrednio z obszarem planu;
- 7) Dla terenu 1MN-U mają zastosowanie ustalenia o których mowa w §14 niniejszej uchwały.

§ 24. 1. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 5) przeznaczenie – tereny usług sportu i rekreacji;
- 6) przeznaczenie uzupełniające – obiekty gastronomi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw, wiat, urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- 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 0,4,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy na 0,6,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 3000 m²
- 6) obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogę publiczną sąsiadującą bezpośrednio z obszarem planu.

§ 25. Dla terenu lasów oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów;
- 2) zakaz sytuowania budynków;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 4) Dla terenu 1L nie mają zastosowania ustalenia o których mowa w Rozdziale 6 niniejszej uchwały.

§ 26. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi lokalnej;
- 2) szerokość drogi w granicach opracowania planu w liniach rozgraniczających od 0,0 m do 3,5 m.

§ 27. Dla terenów komunikacji wewnętrznej 1KR ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny komunikacji wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 8,0 m.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

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

- 1) terenów oznaczonych symbolami MN, MN-U, US, w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolami L, KDL, KR, w wysokości 0,1 %.

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

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

Uzasadnienie

Na podstawie Uchwały Nr 120/XIII/2025 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 stycznia 2025 r. podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy - sekcja E3. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w północnej części gminy Serock, w obrębach geodezyjnych: Dębinki i Marynino. Obszar obejmuje powierzchnię około 5,4 ha.

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja E, powiat legionowski, woj. mazowieckie, uchwalony Uchwałą Nr 106/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2015 r., zmieniony Uchwałą nr 502/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25.06.2018 r.

Głównym celem sporządzenia planu jest:

- wyznaczenie wewnętrznej drogi dojazdowej na terenie działek nr 35/4 i 35/10 oraz jej poszerzeniem do szerokości 8 m;
- zmiana przeznaczenia wskazanych działek pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych, co związane jest z charakterem prowadzonej działalności firmy oraz jej dalszego rozwoju;

Na terenie obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach załącznika nr 1 znajduje się plac zabaw, jak również teren lasu sosnowego, pozostały teren pozostanie nieużytkowany rolniczo, natomiast w granicach załącznika nr 2 południowa część częściowo jest zabudowana, a przeważająca część terenu porośnięta jest samosiewkami. Obszar planu znajduje się częściowo 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.

Następnie uzyskano niezbędną zgodę Marszałka Woj. Maz. w odniesieniu do wprowadzonej funkcji drogowej.

Teren opracowania położony jest na gruntach słabej przydatności rolniczej, w związku z tym nie było potrzeby uzyskania zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne, które odbywały się od dnia 2025 r. do dnia 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły / nie wpłynęły pisma z uwagami.

Do niniejszej uchwały dołącza się załącznik nr 3 zawierający informację Rady Miejskiej w Serocku o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

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

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

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez

dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

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

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), 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.

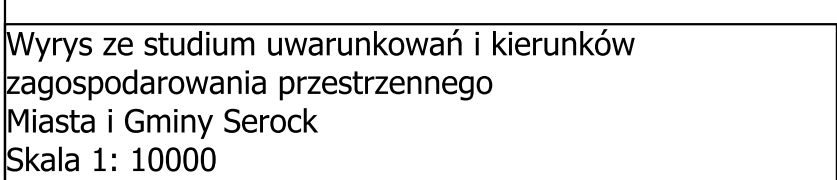
Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu 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.

Rozwiązania przyjęte w planie stanowią w dużej mierze kontynuację już ustalonych przeznaczeń, miejscowo dokonano zmian w celu upłynnienia komunikacji drogowej wewnętrznej oraz plan koryguje istniejące przeznaczenie wprowadzając w miejsce zabudowy rekreacji indywidualnej zabudowę usług nieuciążliwych.

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

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



Oznaczenia będące ustaleniami planu

 Granica obszaru objętego planem

 Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

 Nieprzekraczalna linia zabudowy

 Strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu

 12 wymiarowanie w metrach

- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- US** tereny usług sportu
- KR** tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- L** tereny lasów

 Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 Granica gminy

Legenda

-  Granica gminy
- Strefy funkcjonalne**
- Strefa podmiejska (strefa zabudowy o średniej i niskiej intensywności)**
 -  1.1 - Strefa o dominacji obiektów i urządzeń o charakterze ogólnodoświadczeniowym
 -  1.2 - Strefa otwartych terenów rekreacyjno - wypoczynkowych
 -  **1.3 - Strefa obiektów turystycznych i rekreacyjno - sportowych**
 -  2.1 - Strefa rolnicza z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej lub zalosieniem terenow
 -  2.2 - Strefa mieszkaniowo - rekreacyjna
- Strefa terenow otwartych**
 -  3 - Strefa rolnicza
 -  **3.1 - Strefa rekreacyjno - wypoczynkowa**
 -  4 - Strefa lasow
- Z zakresu ochrony przyrody:**
 -  Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Główne elementy sieci komunikacyjnej:**
 -  Miejskie drogi gminne



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEROCK - SEKCJA E3

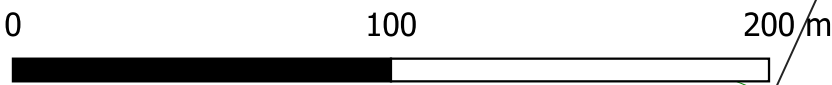
Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Serocku z dnia

układ współrzędnych: Układ 2000 Strefa 7
źródło pochodzenia mapy: Starostwo Powiatowe w Legionowie
Licencja nr PODGIK.6642.1.982.2025_1408_P



SKALA: 1:2000



obręb Marynino

MN-U

1KDL

droga powiatowa nr 1805W

droga powiatowa nr 1806W

obręb Marynino

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



Legenda

Oznaczenia będące ustaleniami planu

Granica obszaru objętego planem

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
i różnych zasadach zagospodarowania

wymiarowanie

Granica strefy utrudnionych warunków budowlanych
Przeznaczenie terenów

MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDL tereny dróg publicznych

Oznaczenia nie będące ustaleniami planu

Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Legenda

Granica gminy

Strefy funkcjonalne

Strefa podmiejska (strefa zabudowy o średniej i niskiej intensywności)

1.1 - Strefa o dominacji obiektów i urządzeń o charakterze ogólnodostępnym

1.2 - Strefa otwartych terenów rekreacyjno - wypoczynkowych

1.3 - Strefa obiektów turystycznych i rekreacyjno - sportowych

2.1 - Strefa rolnicza z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej lub zalesieniem terenów

2.2 - Strefa mieszkaniowo - rekreacyjna

Strefa terenów otwartych

3 - Strefa rekreacyjna

3.1 - Strefa rekreacyjno - wypoczynkowa

L - Strefa lasów

Z zakresu ochrony przyrody:

Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Główne elementy sieci komunikacyjnej:

Istniejące drogi powiatowe

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja E3

Serock, listopad 2025

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.....	14
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.....	16
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.....	19
7.3. Prognoza wpływu na wody podziemne i powierzchniowe.....	19
7.4. Prognoza wpływu na zabytki.....	20
7.5. Prognoza wpływu na dobra materialne.....	20
7.6. Prognoza zagrożenia elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym.....	20
7.7. Prognoza zagrożenia środowiska odpadami.....	20
7.8. Prognoza skutków realizacji ustaleń planu na stan klimatu i klimatu akustycznego.....	21
7.9. Prognoza w zakresie zanieczyszczenia powietrza.....	21
8. Oszacowanie oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, krótkotrwałych, odwracalnych i nieodwracalnych.....	21
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 ...	22
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.....	23
12. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	23
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

15.	Streszczenie w języku niespecjalistycznym.	24
------------	--	-----------

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 120/XIII/2025 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja E3.

Tereny objęte zmianą planu znajduje się w północnej części gminy i miejscowości Dębinki i Marynino. Teren w miejscowości Dębinki znajduje się w sąsiedztwie zachodniej granicy gminy Serock, a od zachodniej strony graniczy z drogą gminną. Na terenie tym znajduje się niewielki plac zabaw dla mieszkańców miejscowości Dębinki, gdzie znajduje się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obszar w Maryninie obejmuje kompleks kilku działek. Obszar sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodziną i letniskową, jak również przylega od południowej strony do drogi powiatowej 1805W.

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).

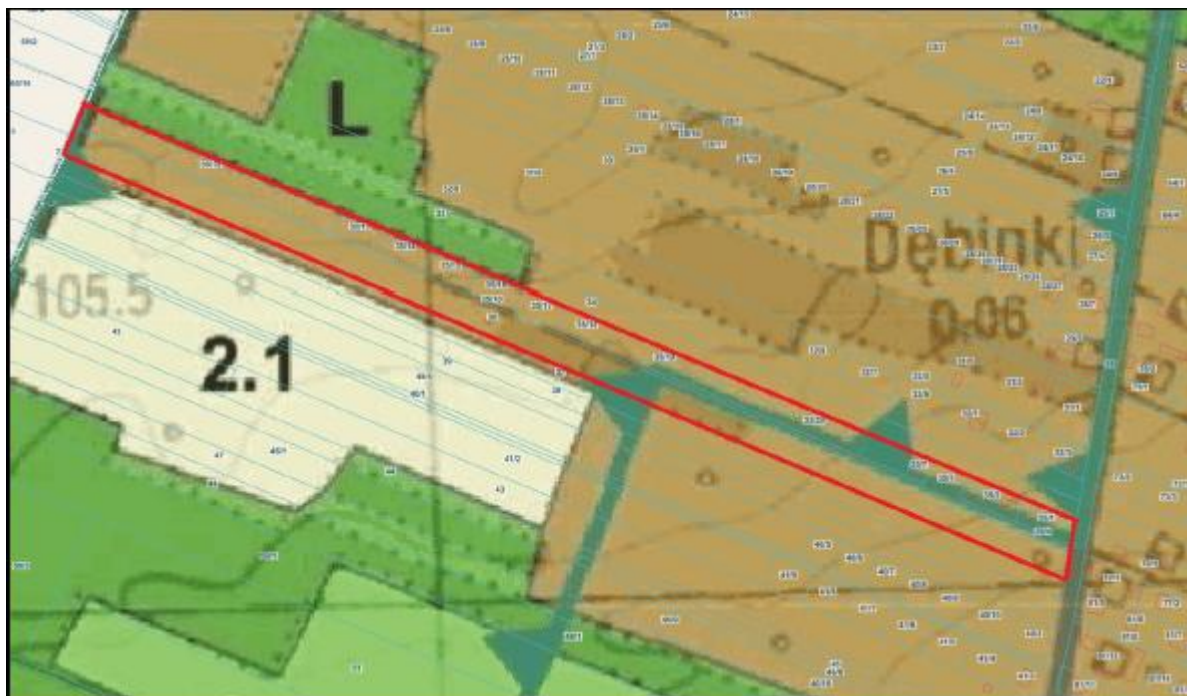
Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 57 i 58 cytowanej wyżej ustawy, tj. z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Dębinki i Marynino, 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyodrębnienie drogi wewnętrznej oraz placu zabaw (w obrębie Dębinki) oraz położenie

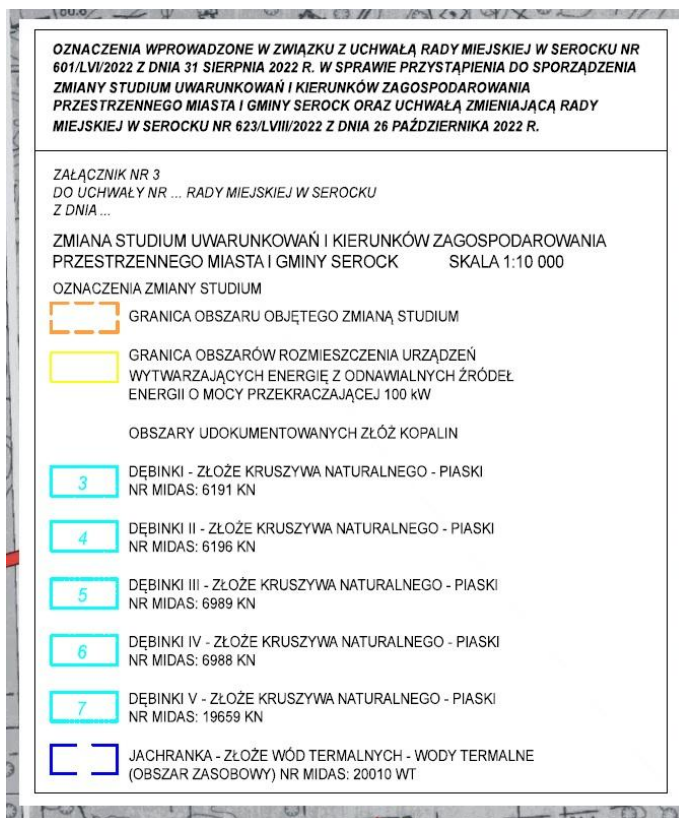
w strefie zabudowy jednorodzinnej i usługowej (w obrębie Marynino). Ustalenia projektu planu w pełni respektują rozkład przestrzenny obu funkcji zagospodarowania, wynikający z ustaleń studium.



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



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



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 Dębinki i Marynino, 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 na wysoczyźnie ciechanowskiej. Wysoczyzna, jak i dolina rzeki Narew stanowi element istotny z punktu widzenia ponadlokalnych powiązań przyrodniczych. Prace planistyczne koncentrują się na obszarze silnie przekształconym przez człowieka, lokalnie występującą w rejonie zabudową o funkcjach mieszkalnych i lotniskowych.

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 stadiału 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 stadiału 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 stadiału 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 stadiąłem 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 stadiału odsłania się w wielu miejscach na powierzchni (Dębe, Serock, krawędź Narwi). Jest to glina brązowa lub żółto-brązowa, twaroplastyczna, z soczewkami piasku i ropy warstwowego. Miąższość jej wynosi 3,5-10,5 m. W okolicy Serocka, od Wierzbicy po Dębniaki, oraz na północ od Jachranki, Skubianki i Dębego występują piaski, żwiry oraz gładzowiska ze żwirami moren czołowych (stadiału mazowiecko-podlaskiego). Osady te tworzą płaskie, wypełnione 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 perypedymetów 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 stadiału mazowiecko-podlaskiego. Eluwia piaszczyste na glinie zwałowej, a miejscami na utworach zastoiskowych występują wokół formy czołowomorenowej Serock i Dębinek. Są to piaski różnoziarniste z dużą ilością piasków pylastych, z gładzikami 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 cieków wodny 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 cieków dla migracji zwierząt wodnych o znaczeniu gospodarczym (troć wędrowną, węgorz europejski)”.

Dla JCWP RWr wyznaczono cel środowiskowy w zakresie stanu chemicznego: osiągnięcie wartości wskaźników mierzonych w ramach PMŚ 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 poziomów¹:

- pyłu zawieszonego PM₁₀ (24 h);
- pyłu zawieszonego PM_{2,5} (rok)
- B(a)P (benzo(A)piren (rok);
- Ozon (O₃) – (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 Dębinki i Marynino, w północnej części gminy. Teren opracowania położony jest w obszarze podlegającym zjawiskom urbanizacji, która powoduje stopniowe 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 i letniskowej. Występująca zieleń ma charakter roślinności zielnej typowej dla zbiorowisk roślinnych pochodzenia antropogenicznego o charakterze ogrodowym, roślinności uprawianej przez gospodarstwa rolne, jak również naturalnie porastającej nieużytkowane tereny po

¹Stan Środowiska w Województwie Mazowieckim, Raport 2020 r, Warszawa 2020, GIOŚ.

rolnicze. Teren opracowania znajduje się w niedalekim sąsiedztwie dużego kompleksu leśnego Nadleśnictwa Jabłonna.

Fauna bytująca na terenie w miejscowości Dębinki i Marynino 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. W terenie znajdują się coraz liczniejsze bariery fizyczne utrudniające migrację zwierząt – ogrodzenia, w szczególności ogrodzenia indywidualnych posesji. Mimo wszystko obszar stanowi część większego kompleksu leśnego porastającego teren Nadleśnictwa Jabłonna, wobec czego stanowi potencjalnie korzystne warunki do czasowego bytowania większej zwierzyny.



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



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

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

Rolą dokumentu jest umożliwienie prowadzenia racjonalnej gospodarki przestrzenią poprzez dążenie do uzupełniania istniejących zespołów zabudowy i wytwarzanie zwartych układów urbanistycznych, w miejsce chaotycznie kształtowanej zabudowy. Plan stwarza szansę połączenia wewnętrznym układem drogowym istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stwarzając prawne możliwości komunikacyjne, jak również doprowadzi do możliwości realizacji usług nieuciążliwych.

Ze względu na istniejące zagospodarowanie, oba rejony charakteryzują się dobrze rozwiniętą infrastrukturą techniczną (sieci elektroenergetyczna, wodna, gazowa). Teren pozbawiony jest obecności zakładów przemysłowych oddziałujących na sąsiedztwo. Znajdująca się w sąsiedztwie opracowania strzelnica sportowa jest jedynym z obiektów mogącym oddziaływać niepożądanie na otoczenie. Obszar w Dębinkach stanowi typowy przykład lokalnie powstającej 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, gdyż obowiązują przepisy Uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego, w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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 mieszkaniowej i usługowej,
- realizacja powierzchni utwardzonych i manewrowych

Konkretyzacja przestrzenna:

- obszar objęty planem w m. Dębinki i Marynino

Czynniki oddziałujące:

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

Ocena: Rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej i przyrost powierzchni utwardzonych nie stanowi potencjalnego zagrożenia dla komponentów środowiska. Teren sukcesywnie będzie przekształcany przez właścicieli w związku z dotychczasowym przeznaczeniem w planie miejscowym i stopniowym rozwojem zasadniczej zabudowy. Ewentualne korekty w zagospodarowaniu mogą być związane z wymianą istniejącej zabudowy, co jednak nie uszczupli areałów obszarów zagospodarowanych w sposób ekstensywny. Wprowadzone funkcje porządkują istniejące zagospodarowanie, w małym stopniu ingerując w środowisko leśne.

Działanie 2: Rozwój infrastruktury technicznej.

Możliwe przedsięwzięcia to:

- rozbudowa wodociągów,
- 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 ²)	
MN	2 9224
MN-U	11792
US	1 509
KR	6 560
KDL	194
L	4 442
Razem	5 3721 (5,4 ha)

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

Potencjalny wpływ realizacji mpzp na:	Duży	Średni	Mały	Brak
Powierzchnia ziemi				
- unikatowe cechy geologiczne			X	
- zmiany topograficzne				X
- zniszczenie warstw powierzchniowych			X	
Wody powierzchniowe i podziemne				
- poziom wód podziemnych				X
- poziom wód powierzchniowych				X
- jakość wód podziemnych				X
- jakość wód powierzchniowych			X	
Atmosfera i klimat				
- wzrost zanieczyszczeń powietrza			X	
- wzrost hałasu			X	
- zmiany cech klimatu				X
Rośliny				
- zmiany różnorodności gatunkowej			X	
Zwierzęta				
- zmiany różnorodności gatunkowej			X	
- przecięcie szlaków migracji zwierząt				X
Krajobraz				
- zmiany w krajobrazie		X		
Wartości kulturowe				
- obiekty kulturowe objęte ochroną				X
Jakość życia ludności				
- wpływ na jakość życia			X	
Zagrożenia nadzwyczajne				
- ryzyko poważnych awarii				X
Tereny sąsiednie				
- 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 Dębinki i Marynino obejmuje obszar, który położony jest częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz poza obszarami Natura 2000. Na strukturę krajobrazu obszaru objętego planem składają się teren z istniejącym placem zabaw, a w pozostałej części niezagospodarowany stanowiący zadrzewione nieużytki porolne i częściowo grunty leśne (Dębinki), teren zabudowany budynkiem gospodarczym, teren zadrzewiony, teren drogi gruntowej (Marynino). Na terenie objętym planem nie występują stanowiska roślin chronionych, występują naturalne zbiorowiska roślinne, drzewa sosna, trawy i krzewy.

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 11-12 m wysokości w przypadku terenów MN-U i MN).

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. Korekta funkcji zagospodarowania w obszarze położonym w m. Dębinki poprawi możliwości komunikacyjne, pozwalając właścicielowi na zagospodarowanie terenu po zachodniej stronie nieruchomości przez wyznaczenie wewnętrznej drogi dojazdowej wspólnie z istniejącą drogą wewnętrzną o niewielkiej szerokości. Ustalenie odpowiedniej szerokości projektowanej drogi przyczyni się do dostosowania do rzeczywistych potrzeb dyktowanych warunkami geometrii drogi. Korekta funkcji zagospodarowania terenu dla obszaru w m. Marynino zezwoli na realizację usług w większym niż dotychczas zakresie. Zmiana funkcji przyczyni się do lokalnego uatrakcyjnienia terenu wsi Marynino.

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 do 50 kW będzie zrealizowana w ramach indywidualnych instalacji zlokalizowanych na dachach budynków lub na gruncie. 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 przewiduje 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.

7.9. Prognoza w zakresie zanieczyszczenia powietrza.

Zagrożenia dla jakości powietrza stanowią 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 Dębinki i Marynino dojdzie do faktycznego przekształcenia gruntów użytkowanych dotychczas w formie rolniczej i częściowo leśnej, na cele zabudowy jednorodzinnej i drogi wewnętrznej. Działania ograniczające skutki tych przekształceń zostały przedstawione we wcześniejszych punktach prognozy. Przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej z odpowiednim 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 zapobiegą 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 zachodniej części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a więc przy braku przeciwdziałania zjawisku powstawania lokalnych źródeł tzw. niskiej emisji. Brak podjęcia uchwały w sprawie MPZP utrudnia rozwiązanie komunikacyjne, znacznie ograniczając możliwości zagospodarowania nieruchomości oznaczonej jako działka nr ew. 36, a wobec gruntów w Marynino 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 Dębinki i Marynino, gm. Serock, przynależące do wydzielonej w gminnym systemie aktów planistycznych jednostki przestrzennej „sekcji E”. Plan obejmuje nieruchomości składające się z działek stanowiących częściowo obszary przekształcone i zagospodarowane, a także poprawi aspekty komunikacyjne do terenu już przeznaczonego pod zabudowę, który nie został dotychczas wykorzystany pod zabudowę z uwagi na słabe możliwości komunikacyjne. Całkowita powierzchnia obszaru objętego pracami planistycznymi wynosi 5,4 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 wyodrębnione zostaną obszary:

w Dębankach:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- komunikacji – dróg wewnętrznych;
- usług sportu i rekreacji

w Maryninie:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- komunikacji – 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 Serock 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 E3, 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

