

**ZARZĄDZENIE Nr 141/B/2020**  
**Burmistrza Miasta i Gminy Serock**  
**z dnia 25 listopada 2020 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do ponownie wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1, obręb Jadwisin, uchwalonego uchwałą nr 342/XXXVII/2013 w Serocku z dnia 3.06.2013 r.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) zarządzam co następuje:

**§ 1.**

1. Rozpatrzyć uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od dnia 30 września 2020 r. do 22 października 2020 r., projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1, obręb Jadwisin, uchwalonego uchwałą nr 342/XXXVII/2013 w Serocku z dnia 3.06.2013 r. sporządzonego na podstawie uchwały Nr 504/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 czerwca 2018 roku, zmienionej uchwałą nr 543/LI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 października 2018 r.
2. Wykaz uwag i sposób ich rozpatrzenia określa załącznik do zarządzenia.

**§ 2.**

Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Referatu Gospodarki Gruntami, Planowania Przestrzennego i Rozwoju.

**§ 3.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**BURMISTRZ**  
**Miasta i Gminy Serock**

*Artur Borkowski*

ROZPATRZENIE UWAG WNIESIONYCH DO PONOWNIE WYŁOŻONEGO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY SEROCK – SEKCJA F1, OBRĘB JADWISIN  
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR 342/XXXVII/2013 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA 3.06.2013 R.

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	Stowarzyszenie „Tramwaj Wiejski”	Brak placu do zawracania na terenie drogi publicznej KDD4	Droga KDD4	Ustalenia dla terenu KDD4 nie są objęte zmianą planu	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – droga KDD4 nie została wskazana do modyfikacji w uchwale intencyjnej. Obsługa terenu UMN5 odbywać się będzie w oparciu o wyznaczone w 2013 roku ciągi komunikacyjne. Problematyka funkcjonowania dawnego ośrodka PTTK znajduje się w całości poza zakresem opracowania. Niezbędne zabezpieczenie w postaci placu do zawracania, zaprojektowano w obowiązującym planie na końcu drogi KDD5, stanowiącej przedłużenie drogi KDD4.
2		Brak zapisów planu odnośnie zabudowy bliźniaczej i szeregowej	Cały obszar planu	Plan definiuje zabudowę bliźniaczą i szeregową w §5 pkt 2 i 3 uchwały, dopuszczenie realizacji na poszczególnych terenach funkcjonalnych zawarte jest w ustaleniach szczegółowych	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – plan zawiera zarówno definicję zabudowy bliźniaczej, jak i szeregowej (słowniczek). Parametry dla tego rodzaju zabudowy zostały ustalone w ustaleniach szczegółowych planu. Kwestie związane z realizacją budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wynikają wprost z przepisu art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane. Procedowana zmiana nie obejmuje tego zakresu ustaleń planu, więc uwaga nie może zostać uwzględniona.
3.		Kwestionuje zapisy dotyczące szerokości dróg wewnętrznych	Cały obszar planu	Plan ustala siatkę dróg publicznych i wewnętrznych wykazanych na załączniku graficznym, dla nowo wydzielanych dróg	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – Podstawowa siatka połączeń komunikacyjnych budowana jest na obszarze objętym planem przez drogi dojazdowe, drogi lokalne i drogi wewnętrzne, wskazane na rysunku planu, których szerokość dostosowana jest do specyficznych uwarunkowań danej lokalizacji. Jako uzupełnienie wyznaczonej na rysunku siatki połączeń, plan dopuszcza wydzielanie dróg

				wewnętrznych niewykazanych na rysunku planu mają zastosowania zapisy §60 pkt. 2	wewnętrznych, do obsługi poszczególnych działek budowlanych Dla tego rodzaju dróg plan ustala szerokość minimalną 6 m. Szerokość jezdni powinna każdorazowo być dostosowywana do uwarunkowań lokalnych, przy czym plan określa jej minimalne parametry.
4.		Brak jest wyznaczonego połączenia drogi KDL5	Droga KDL5	NA przedmiotowym odcinku plan wykazuje granicę terenów zamkniętych	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – kwestionowany temat nie został objęty zakresem prac planistycznych. Wprowadzenie odcinka drogi może nastąpić w kolejnej procedurze planistycznej po zmianie ustaleń w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, uwzględniającej przez teren utraty statusu terenu zamkniętego.
5.		Ulica Nad Wąwozem nie została zmieniona na drogę publiczną	Ulica Nad Wąwozem	KDW10	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – kwestionowany nie został objęty zakresem prac planistycznych.
6.	Wspólnoty Mieszkaniowe Drewnowskiego 5, Drewnowskiego 10, Drewnowskiego 12	Wyłączenie terenu MWU8 i MWU9 do osobnej zmiany MPZP w zakresie zabudowy w pierwszej linii od zalewu z uwagi na konieczność dokonania ponownych ocen urbanistycznych, ekologicznych itp.	Tereny funkcjonalne MWU8 i MWU9	<b>Tereny MWU8, MWU9</b>	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – zostanie zgłoszona inicjatywa uchwałodawcza w sprawie opracowania nowego dokumentu planistycznego dla części obszaru miejscowości Zegrze po uchwaleniu zmiany studium. Obszary, których dotyczy uwaga objęte są obowiązującym planem, który ustalił ich kierunki zagospodarowania.
7.		Wydzielenie osobnej strefy funkcjonalnej dla terenów graniczących z linią brzegową i ustalenie mniejszej wysokości zabudowy oraz mniejszego wskaźnika intensywności zabudowy		<b>Tereny w Zegrzu graniczące z linią brzegową</b>	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – dopuszczalność postulowanych zmian będzie przedmiotem prac w nowej procedurze planistycznej, których zakres określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Serocku.
8.		Zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy na obecnym poziomie, ale dla MWU8 i 9 w Zegrzu z uwagi na nasycenie tych terenów zabudową wielorodzinną i szczególnych charakter niezabudowanych działek (duże		Projekt planu ustala maksymalną intensywność zabudowy dla MW8 - 2,0, a dla MWU9 – 1,2	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – dopuszczalność postulowanych zmian będzie przedmiotem prac w nowej procedurze planistycznej, których zakres określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Serocku. Ustalone współczynniki uwzględniają intensywność istniejącej zabudowy wielorodzinnnej w wyznaczonych terenach funkcjonalnych. Ewentualne korekty ustalonego kierunku zagospodarowania powinny być przedmiotem analizy po podjęciu prac nad nowym planem obejmującym obszar Zegrza.

		nieruchomości z dostępem do linii brzegowej).			
9.		Wstrzymanie prac nad uchwaleniem planu do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd	Cały obszar planu		<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – trwający obecnie stan niepewności przepisów prawa miejscowego nie może być utrzymywany. Zakończenie procesu planistycznego jest konsekwencją przyjętych uchwał intencyjnych.
10.		Ograniczenie wysokości zabudowy do wysokości 12m	Tereny funkcjonalne MWU8 i MWU9	Plan ustala wysokość zabudowy 18 m	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – zagadnienie pozostaje poza zakresem prac planistycznych.
11.	Grupa mieszkańców Zegrza wg listy	Zmiana wartości minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy w §40 pkt 4 lit a) b) bez pełnej dokumentacji tj. operatu szacunkowego i ekspertyzy prawnej	§40 pkt 4 lit a) b).		<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – proponowany współczynnik wynika z analiz urbanistycznych obszaru wykonanych na etapie opracowania projektu planu.
12.		Obniżenie wysokości zabudowy do wysokości 12m w §40 pkt 4 lit e).	Tereny funkcjonalne MWU8 i MWU9	Plan ustala wysokość zabudowy 18 m	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – zagadnienie pozostaje poza zakresem prac planistycznych.
13.		Powołanie biegłego który oceni wpływ zabudowy na ceny nieruchomości w Zegrzu	Teren Zegrza		<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – projekt zmiany planu nie ingeruje w strukturę funkcjonalno – przestrzenną terenu Zegrza, która umożliwiałaby realizację nowej zabudowy, nie dopuszczanej przez wcześniej obowiązujące dla tego terenu plany. Przyjęta korekta ustaleń będzie przeciwdziałać zagęszczaniu zabudowy w centralnym rejonie osiedla (w szczególności działki nr ew. 111/42), także wykształceniu wielofunkcyjnego zespołu zabudowy w obrębie istniejącej tkanki osiedla (korekta przeznaczenia działki nr ew. 111/258 na cele publiczne).
14.		Zlecenie ekspertyzy prawnej w zakresie potencjalnych roszczeń poszkodowanych właścicieli	Cały obszar objęty planem		<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – przyjęte ustalenia planistyczne nieznacznie ograniczają maksymalną intensywność zabudowy na terenie funkcjonalnym MWU8, względem dotychczas obowiązującego planu (korekta o około 20%). Taka konstrukcja zapisów pozwala na zagospodarowanie nieruchomości objętych planem zgodnie z przyjętym w tym planie przeznaczeniem, czym faktycznie wyłącza się zasadność roszczeń odszkodowawczych, spełniając

					jednocześnie w dopuszczalnym zakresie postulaty zgłaszane przez część przedstawicieli lokalnej społeczności.
15.	PORTICO MARINA Sp. z o.o.	w §40 pkt 4 lit. a) korekta wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 2,0, bez jednoczesnego określania jak określana jest powierzchnia całkowita zabudowy	MWU6, MWU8		<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – tematyka sposobu obliczania powierzchni całkowitej zabudowy, zgodnie z panującym poglądem jest obliczana jako sumaryczna powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji, wszystkich budynków sytuowanych na działce budowlanej. Pojęcie powierzchni całkowitej kondygnacji określono w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997.
16.		w §40 pkt 4 lit. a) korekta wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 2,0, z jednoczesnym określeniem, że powierzchnia całkowita zabudowy stanowi sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji zdefiniowanych w przepisach odrębnych	MWU6, MWU8	Projekt zmiany planu ustala maksymalną intensywność na poziomie 2,0	<b>Uwaga nieuwzględniona:</b> sposób obliczania intensywności zabudowy jest powszechnie znany i wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tym samym Rada nie posiada uprawnień do jego doprecyzowania, stosownie do zasady hierarchiczności aktów prawa.
17.		Ewentualnie wnosi o korektę wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 2,6 w §40 pkt 4 lit. a)	MWU6, MWU8		<b>Uwaga nieuwzględniona:</b> Brak możliwości zwiększenia intensywności zabudowy ze względu na charakter lokalnej zabudowy. Proponowany współczynnik 2,6 przekracza wartości ww. wskaźnika dla pozostałych zabudowanych nieruchomości w sąsiedztwie nieruchomości wnoszącego uwagę, co negatywnie będzie oddziaływało na zachowanie ładu przestrzennego w rejonie osiedla. Zaproponowany w projekcie planu współczynnik honoruje dotychczasowy charakter zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, dopuszczając jednocześnie na wprowadzenie korzystnych z perspektywy inwestora i mieszkańców przyległych budynków rozwiązań, jak realizacja garaży podziemnych.

**BURMISTRZ**  
**Miasta i Gminy Serock**  
*Artur Berkowski*