



## INWESTYCJE W ZEGRZU WYJAŚNIAMY SPORNE KWESTIE

Prywatny inwestor, firma Portico Marina, zamierzająca realizować w Zegrzu przy ul. Drewnowskiego zespół zabudowy wielorodzinnej, uzyskała ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przedmiotowej inwestycji.

Realizacji przedsięwzięcia towarzyszy wiele nieudomówień i nieprawdziwych informacji, powielanych przez prasę i użytkowników portali społecznościowych.

W związku z powyższym pragniemy przedstawić rzeczywisty przebieg zdarzeń, dotyczących zmian w uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym teren miejscowości Zegrze oraz zwrócić uwagę na zrealizowane – w odpowiedzi na potrzeby mieszkańców Zegrza – inwestycje.

Przypominamy również, że wszelkie obawy i sugestie mogą Państwo – na każdym etapie – przekazywać zarówno pracownikom Urzędu Miasta i Gminy Serock jak i Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock, a wszelkie niejasności wyjaśniać w urzędzie, gdzie dostępne są wszystkie dokumenty w przedmiotowej sprawie.

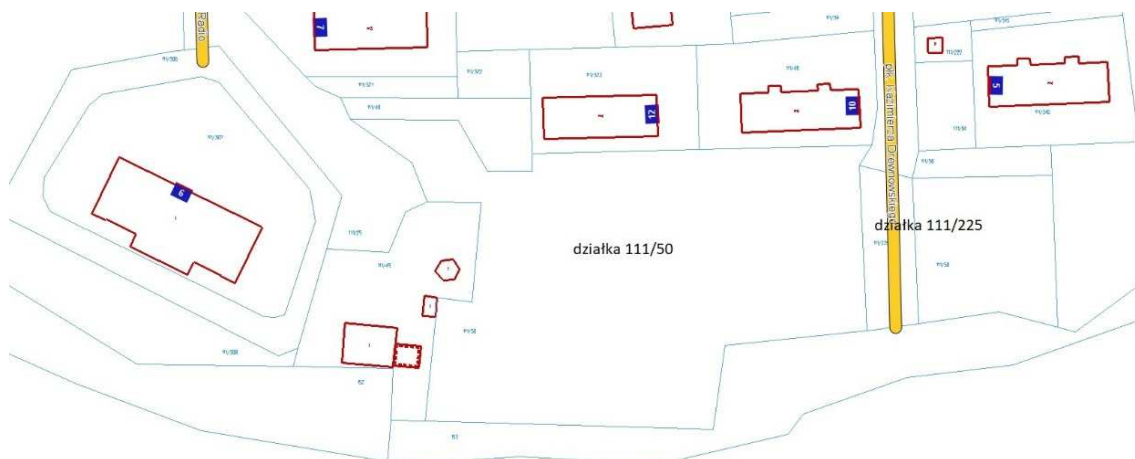
---

### GMINIE NIE PRZYSŁUGIWAŁO PRAWO PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI NABYTYCH PRZEZ SPÓŁKĘ PORTICO MARINA.

Firma Portico Marina nabyła nieruchomości w drodze przetargu od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej – reprezentującej Skarb Państwa, w dniu 14 lipca 2015 roku.

Akt notarialny na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości zawarty został bez jakiegokolwiek udziału gminy, której w tej sprawie **nie przysługiwało prawo pierwokupu**.

Nieruchomość nabyta przez inwestora składa się z dwóch działek: 111/50 – przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, a także działki nr ew. 111/225, przeznaczonej pod projektowaną drogę publiczną, stanowiącą końcowy odcinek ul. Drewnowskiego. Przeznaczenie działki nr 111/225 uniemożliwia jej zagospodarowanie na cele inne niż zaspokojenie potrzeb komunikacyjnych społeczności gminnej. Gminie przysługuje prawo wywłaszczenia tej działki, jedynie na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego – budowy drogi.



PLAN ZAGOSPODAROWANIA ZMIENIONO NA PIĘĆ LAT PRZED POJAWIANIEM SIĘ NA TERENIE ZEGRZA SPÓŁKI PORTICO MARINA. ZMIANA BYŁA POPARTA WNIOSKAMI PRZEDSTAWICIELI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH W ZEGRZU.

Pierwszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który dopuścił dla terenów w rejonie ul. Drewnowskiego w Zegrzu maksymalną wysokość nowej zabudowy wielorodzinnej na 18 metrów, był dokument uchwalony w dniu 10 listopada 2010 roku, uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 604/LXV/2010 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sekcji F – obręb Jadwisin.

Wprowadzone wówczas parametry zabudowy dla terenów zabudowy wielorodzinnej korespondowały z uchwalonym w 2009 roku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

O wprowadzenie tej wysokości zabudowy dla terenu Zegrza w gminnych dokumentach planistycznych wnioskowali w latach 2007-2010 przedstawiciele wspólnot mieszkaniowych (w tym wspólnoty Drewnowskiego 12), argumentując to zamiarem nadbudowy istniejących bloków. Złożony wówczas wniosek dotyczył dopuszczenia w planach nawet 20-metrowej i pięciokondygnacyjnej zabudowy, co ostatecznie i tak zostało przez gminę ograniczone.

**Załącznik graficzny do Uchwały nr 604/LXV/2010 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sekcji F – obręb Jadwisin**



Grunt zakupiony przez spółkę Portico Marina, został sprzedany bezpośrednio przez Agencję Mienia Wojskowego, w drodze przetargu. Zakup nieruchomości miał miejsce pięć lat po uchwaleniu przez gminę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dopuszczającego dla terenu Zegrza wyższą zabudowę wielorodzinną. **Trudno uznać zatem aby pojawiające się zarzuty o wykonanie zmiany planu na „zamówienie” dewelopera, miały poparcie w faktach.**

Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 03.06.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1, obręb Jadwisin, w większości przenosi ustalenia dla rejonu ul. Drewnowskiego w Zegrzu z uchwały z 2010 roku. Nowością w przedmiotowej uchwale jest natomiast limit liczby kondygnacji nadziemnych budynków, określony na 4, czego poprzednia uchwała nie zawierała. Uznać zatem należy, że uchwała z 2013 roku **poprawiła** możliwości w zakresie ochrony ładu przestrzennego na omawianym terenie.

**Załącznik graficzny do Uchwały nr 342/XXXVII/2013 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F1, obręb Jadwisin**



---

**PLAN ZAGOSPODAROWANIA WPROWADZA LIMIT LICZBY KONDYGNACJI NADZIEMNYCH NA CZTERY. NAJWYŻSZY BUDYNEK MIESZKALNY W ZEGRZU POSIADA 5 KONDYGNACJI NADZIEMNYCH.**

W tym miejscu warto podkreślić jeszcze jedną kwestię. Istniejące w sąsiedztwie planowanej inwestycji budynki wielorodzinne (Drewnowskiego 10 i Drewnowskiego 12), posiadają 4 kondygnacje nadziemne. **Dokładnie tyle samo ile dopuszcza obecnie obowiązujący dla tego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.** W tych okolicznościach brak jest możliwości, aby w Zegrzu powstała zabudowa o większej liczbie kondygnacji nadziemnych niż 4.

---

**PLAN ZAGOSPODAROWANIA JEST ZGODNY Z WYMAGANIAMI OCHRONY ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCYMI Z POŁOŻENIA NA TERENIE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU.**

Bez wątpliwości teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK). Należy jednak mieć na względzie, że ta forma ochrony przyrody obejmuje ok 148 409 ha. W jego granicach znajduje się również około 2/3 powierzchni gminy Serock.

Fakt objęcia danego terenu ochroną, nie wyłącza go jednak automatycznie z możliwości inwestycyjnych. Obszary chronionego krajobrazu są wielkoobszarowymi formami ochrony przyrody, stanowiącymi łączniki między innymi, bardziej rygorystycznymi formami ochrony (rezerwatami, parkami krajobrazowymi i narodowymi).

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie obszaru chronionego krajobrazu jest poprzedzane procesem uzgodnieniowym między gminą, a Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, dotyczącym wpływu ustaleń projektu planu na cele ochrony danego obszaru. Podobnie było również w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących teren Zegrza. Projekt planu (o określonych w nim parametrach przyszłej zabudowy) został uzgodniony przez organ posiadający specjalistyczną wiedzę w zakresie ochrony przyrody, który ocenił, że ustalenia planu nie będą

negatywnie wpływać na cele ochrony obowiązujące na terenie WOChK, w tym na spełniane przez ten obszar funkcje korytarzy ekologicznych.

#### NA OBSZARZE ZEGRZA DOPUSZCZONO WYŁĄCZNIE ROZWÓJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ NIEZBĘDNEJ DLA NIEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ.

Planowana inwestycja obejmuje budowę budynków o funkcji identycznej z budynkami istniejącymi w swoim sąsiedztwie. Ich funkcjonowanie zatem będzie powodować takie same uciążliwości dla otoczenia, jakie generują istniejące na dzień dzisiejszy budynki wielorodzinne.

Oczywiście etap budowy wiązać się będzie z dodatkowymi utrudnieniami związanymi z transportem materiałów i pracą ciężkich maszyn. Problemy te znają mieszkańcy wszystkich terenów podlegających urbanizacji, aczkolwiek ich najważniejszą cechą jest krótkotrwały charakter. Proces urbanizacji gminy Serock następuje w lokalizacjach wyznaczonych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, we wszystkich miejscowościach gminy Serock. W tym kontekście trzeba pamiętać, że z czasowymi uciążliwościami powodowanymi przez budowę budynków na sąsiednich nieruchomościach zmagają się znaczna część społeczności naszej gminy.

Należy jednak wspomnieć, że na wykonawcy i inwestorze ciąży obowiązek zadbania, aby uciążliwości powstające na etapie budowy, w możliwie najmniejszym stopniu ingerowały w codzienne życie mieszkańców Zegrza. W razie jakichkolwiek uchybień, służby nadzoru budowlanego są uprawnione do podjęcia działań zaradczych włącznie z wstrzymaniem budowy.

Niemniej, względy te nie mogą być przyczyną wyłączenia z zabudowy terenów, w sytuacji kiedy w ich bezpośrednim sąsiedztwie od lat funkcjonują tereny użytkowane w ten sam sposób.

#### ZAKRES INWESTYCJI PORTICO MARINA OBJĘTY POZWOLENIEM NA BUDOWĘ, NIE WYMAGAŁ UZYSKANIA DECYZJI O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH. POTRZEBĘ TAKĄ GENERUJĄ NATOMIAST ZMIANY, JAKIE W DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ ZAMIERZA WPROWADZIĆ INWESTOR. POSTĘPOWANIE W TEJ SPRAWIE JEST PROWADZONE.

Inwestycja Portico Marina, zgodnie z będącymi w posiadaniu Urzędu Miasta i Gminy Serock decyzjami Starosty Legionowskiego i Wojewody Mazowieckiego, uzyskała ostateczne pozwolenie na budowę. Może zatem rozpocząć się jej realizacja.

Konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla danej inwestycji uzależniona jest zaliczeniem jej do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Skoro inwestycja uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę, oznacza to, że jej dotychczasowy zakres nie wymagał wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

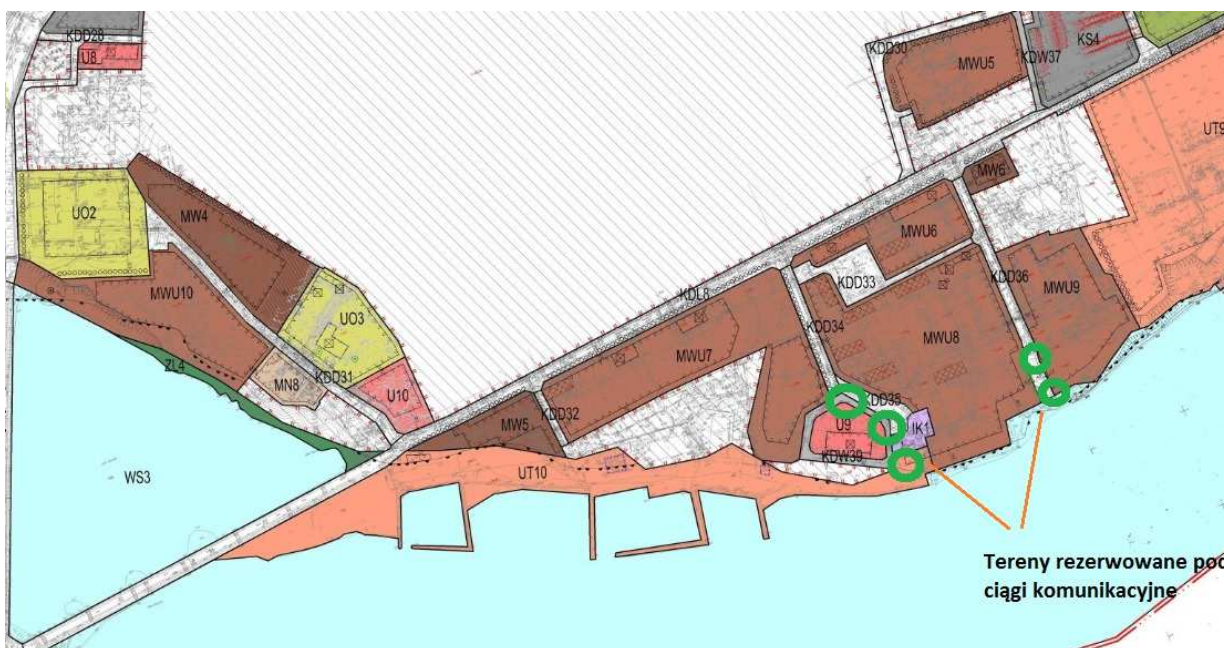
Obecnie prowadzone jest przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock postępowanie w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji Portico Marina, ponieważ w zatwierdzonej dokumentacji budowlanej inwestor planuje wprowadzić zmiany, które powodują, że wymaga ona wydania decyzji środowiskowej. Postępowanie środowiskowe prowadzone jest z otwartym udziałem społeczeństwa. Uwagi do raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko złożone przez mieszkańców włączono do akt prowadzonego postępowania. Stanowią one dowody w sprawie, w oparciu o które zostanie wydana decyzja. Do wszystkich uwag zgłoszonych na etapie prowadzenia postępowania, organ odniesie się w wydanej decyzji.

REALIZACJA NOWEJ ZABUDOWY NA TERENIE ZEGRZA NIE POZBAWI MIESZKAŃCÓW DOSTĘPU DO JEZIORA. OCHRONĘ PRZED TYM ZAPEWNIĄ OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Faktem niepodlegającym dyskusji jest to, że budynki mieszkalne o adresach Drewnowskiego 10 i Drewnowskiego 12, od strony południowej **graniczą z działką budowlaną**, a nie z linią brzegową Jeziora Zegrzyńskiego.

Uchwalony w 2013 roku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na terenie Zegrza wprowadził rezerwy terenowe pod przyszłe ciągi komunikacyjne zabezpieczające publiczny dostęp do linii brzegowej Jeziora nawet po zabudowaniu działek w pierwszej linii zabudowy od zbiornika wodnego. Komunikację taką zapewniają m.in. działka na przedłużeniu ul. Drewnowskiego oraz teren na przedłużeniu ul. Pułku Radio.

**Nie ma więc obaw, że mieszkańcy Zegrza utracą dostęp do brzegu Jeziora Zegrzyńskiego, który pozostanie otwarty dla społeczeństwa.**



WPROWADZENIE DOCELOWEJ ORGANIZACJI RUCHU W ZEGRZU DOBIEGŁO KOŃCA. PROCES TEN BYŁ UZALEŻNIONY OD POSTĘPU PRAC NAD NOWYM SYSTEMEM KANALIZACJI SANITARNEJ.

Obecnie dobiegają końca prace odtworzeniowe i porządkowe związane z budową kanalizacji sanitarnej w Zegrzu. W ubiegłym roku po zakończeniu budowy sieci kanalizacyjnej przeprowadzono remont nawierzchni chodników i jezdni ul. Groszkowskiego, obecnie trwa porządkowanie terenów zielonych i wprowadzanie nowego projektu organizacji ruchu.

**Na wniosek mieszkańców Zegrza** w marcu br. dokonano zatwierdzenia zmian w dotychczas obowiązującym projekcie. Dotyczą one głównie lokalizacji przystanków autobusowych i przejść dla pieszych. Ponadto wzdłuż osi jezdni na całym odcinku pojawiła się linia podwójna ciągła. Zostało również wprowadzone ograniczenie tonażu pojazdów poruszających się po Zegrzu w postaci znaków B-5A (zakaz wjazdu pojazdów ciężarowych), zlokalizowanych na ul. Groszkowskiego oraz ul. Juzistek od strony DK 61. Obecnie wdrażane oznakowanie jest realizowane zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców, w których imieniu najsilniej działają przedstawiciele Rady Osiedla Zegrze.

## GMINA OD LAT CZYNI STARANIA W CELU POPRAWY KOMFORTU ŻYCIA MIESZKAŃCÓW ZEGRZA I UATRAKCYJNIENIA TERENU CAŁEJ MIEJSCOWOŚCI

Zegrze w okresie ostatnich kilku lat było beneficjentem potężnych inwestycji gminnych, których łączny budżet zamknął się kwotą 11,9 mln zł. Część tych inwestycji jest widoczna „gołym okiem”, jak remonty ulic, budowa parkingów osiedlowych czy remont placówek oświatowych (szkoły i przedszkola). Inne inwestycje, choć ukryte głęboko pod ziemią, niosą jednak za sobą olbrzymie korzyści w zakresie komfortu życia mieszkańców. Do grupy tych drugich z pewnością można zaliczyć: budowę sieci kanalizacji sanitarnej, czy budowę sieci wodociągowej oraz stacji uzdatniania wody.

### Inwestycje zrealizowane i pozostające w trakcie realizacji, w Zegrzu w latach 2008-2018:

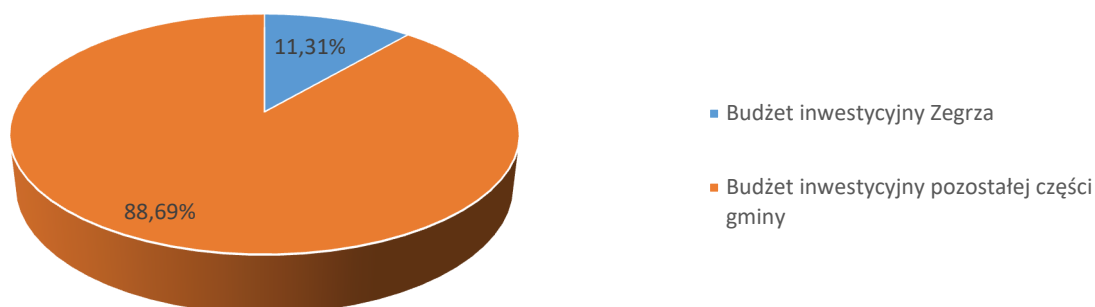
1. Przebudowa oświetlenia drogowego w roku 2008 (koszt 54 817,12 zł)
2. Budowa i przebudowa sieci wodociągowej Borowa Góra – Zegrze wraz ze stacją uzdatniania wody (koszt całkowity: 2 392 166,02 zł);
3. Remonty dróg i chodników, w tym budowa parkingów przy ul. Drewnowskiego, Juzistek, Pułku Radio, Groszkowskiego oraz przy Zespole Szkół w Zegrzu (koszt całkowity: 2 639 090,86);
4. Modernizacja przedszkola w Zegrzu (koszt całkowity: 384 990,97);
5. Modernizacja Zespołu Szkół w Zegrzu (koszt całkowity: 1 269 808,21);
6. Modernizacja placu zabaw w Zegrzu: (koszt całkowity: 15 553,84);
7. Budowa systemu kanalizacji sanitarnej (koszt całkowity: 4 334 938,28);
8. Budowa ciągu pieszo-rowerowego Jadwisin – Zegrze (koszt całkowity: 344 500,47);
9. Przebudowa oświetlenia drogowego przy ul. Groszkowskiego (koszt całkowity: 192 145,00);
10. Budowa placu zabaw w Zegrzu przy ul. Groszkowskiego (koszt planowany w 2018 r.: 20 000 zł).
11. Budowa ścieżki dydaktyczno-krajoznawczo-turystycznej Jadwisin – Zegrze (koszt planowany w 2018 roku: 220 000 zł).

**Ogółem wydatki w Zegrzu w latach 2008 -2018 – 11.868.010,77**

**Ogółem wydatki w gminie w latach 2008 -2018 – 104.914.535,20**

Należy pamiętać, że Zegrze jest jedną z 30 miejscowości tworzących gminę Serock. W tym zakresie, środki angażowane na rzecz jej rozwoju (stanowiące ponad 10% budżetu inwestycyjnego gminy w analizowanym okresie) w sposób szczególny wyróżniają Zegrze na tle pozostałych miejscowości gminy.

Udział wydatków inwestycyjnych w Zegrzu w budżecie inwestycyjnym gminy



---

## PLANY BUDOWY NOWEGO SYSTEMU KANALIZACJI SANITARNEJ W ZEGRZU POJAWIŁY SIĘ DWA LATA PRZED ZAKUPEM TERENU PRZEZ SPÓŁKĘ PORTICO MARINA. INWESTYCJA TA KOŃCZY TRWAJĄCY OD LAT PROBLEM MIESZKAŃCÓW ZEGRZA, ZWIĄZANY Z WYSOKĄ OPŁATĄ ZA ŚCIEKI

Kwestią, która bezpośrednio pokazuje, że plany dotyczące budowy nowej sieci kanalizacji sanitarnej w Zegrzu powstały zanim na tym terenie pojawił się deweloper jest fakt, że data podjęcia prac projektowych nad tym systemem przypada na rok przed zakupem nieruchomości przez dewelopera. Inną kwestią jest decyzja o rezerwie środków na ten cel, która była podjęta jeszcze wcześniej, bo na etapie planowania budżetu gminy na rok 2014, a więc w II połowie 2013 roku.

Zegrze jest miejscowością, która w znacznym stopniu została zagospodarowana i uzbrojona przez administrację wojskową, w okresie funkcjonowania lokalnej jednostki wojskowej. Otwierając te obszary, Resort Obrony Narodowej postawił gminę przed wyzwaniem gospodarowania obszarem wykształconym, a także uzbrojonym za pośrednictwem urzędzeń lokalnych, niewspółpracujących z gminnym systemem wodno-kanalizacyjnym. Konsekwencje tego stanu mieszkańcy Zegrza ponosili przez cały czas, płacąc za odbiór ścieków Agencji Mienia Wojskowego stawkę niemalże dwukrotnie wyższą niż pozostali właściciele nieruchomości podłączonych do sieci kanalizacyjnej na terenie gminy Serock.

Kwestię wysokości opłat za ścieki i jakości funkcjonowania systemu kanalizacji sanitarnej w Zegrzu rozwiązuje dopiero finalizowana właśnie budowa nowej sieci kanalizacji sanitarnej, układu niezależnego względem starej infrastruktury wojskowej. Jest to więc inwestycja, która w pierwszej kolejności poprawia komfort życia mieszkańców i realnie zmniejsza koszty życia, a w dalszej perspektywie stwarza rezerwy technologiczne, pozwalające przyjąć ścieki z przyszłej zabudowy, realnie zmniejszając jej wpływ na środowisko naturalne.

---

## ZEGRZE POTRZEBUJE IMPULSU, KTÓRY SPOWODUJE NAPŁYW NOWYCH MIESZKAŃCÓW. TAKIM IMPULSEM MOGĄ BYĆ NOWE INWESTYCJE

Cieszy nas punkt widzenia prezentowany przez część mieszkańców Zegrza, zdaniem których za rozwojem tej miejscowości powinny pójść plany budowy domu kultury, przychodni czy apteki. Oznacza to bowiem, że realizowane dotychczas przez samorząd inwestycje odpowiadały temu kierunkowi, a w Zegrzu udało się zorganizować sprawnie funkcjonujący system zaspokajania podstawowych potrzeb cywilizacyjnych, jak zapewnienie odpowiedniej jakości drogi, dostępu do wody, kanalizacji i gazu.

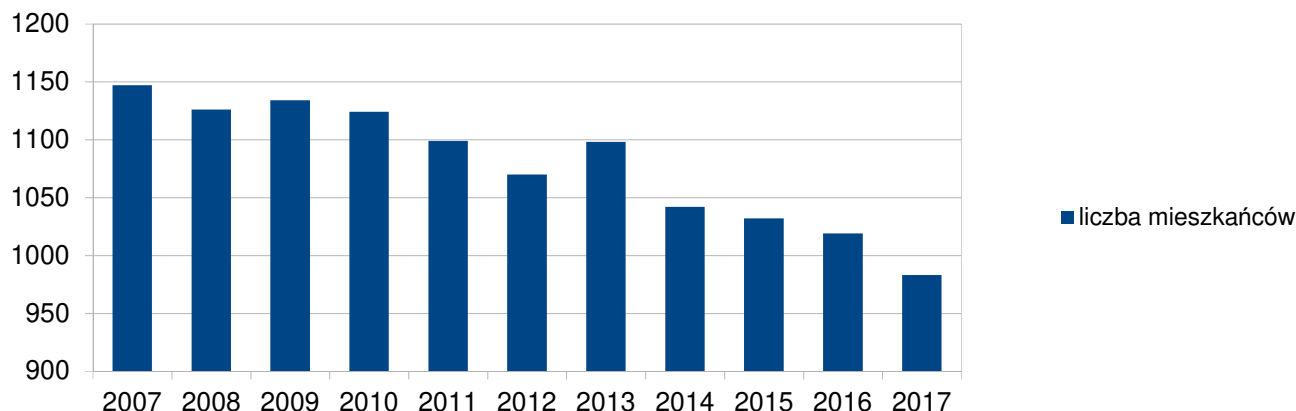
W Zegrzu w ostatnich latach stworzone zostały dobre warunki infrastrukturalne, gotowe do przyjęcia nowych mieszkańców. Poza właściwie przygotowanym uzbrojeniem terenu, środki nieustannie inwestowane są tu w rozwój bazy edukacyjnej i poprawę jej przestrzeni publicznej (planowana budowa placu zabaw przy ul. Groszkowskiego). Nie bez znaczenia jest również fakt, że szkoła i przedszkole w Zegrzu, są przygotowane do przyjęcia dodatkowej liczby uczniów, w czym udział mają ciągłe starania nastawione na unowocześnienie tych placówek.

Specyfiką Zegrza jest również dostęp, choć w ograniczonym zakresie, do infrastruktury oferowanej przez Centrum Szkolenia Łączności i Informatyki. W jednostce prężnie działa klub garnizonowy, w którym organizowanych jest wiele zajęć i przedsięwzięć kulturalnych (w tym kino) dostępnych w szczególności dla mieszkańców Zegrza. W tym kontekście, wobec innych priorytetowych kierunków działań gminy, tworzenie dodatkowego gminnego ośrodka kultury musi zostać odłożone w czasie.

Przypomnieć należy, że zarówno gabinet lekarski jak i apteka, przez wiele lat w Zegrzu funkcjonowały. Niestety **zmniejszająca** się liczba mieszkańców miejscowości spowodowała, że podmioty te straciły podstawy

ekonomiczne dalszej działalności i zostały zamknięte. Jak pokazuje poniższy wykres, na obszarze Zegrza systematycznie zmniejsza się liczba mieszkańców. Względem ostatnich 10 lat różnica ta wynosi aż -15%. Dane te są o tyle alarmujące, że w skali całej gminy obserwuje się silny napływ nowych mieszkańców i w ogólnym rozrachunku gmina systematycznie zwiększa swoją liczbę ludności.

**Wykres zmiany liczby mieszkańców Zegrza na przestrzeni lat 2007 - 2017 – zmiana: - 15%**



Przedstawione względy przemawiają za tezą, że **Zegrze potrzebuje inwestycji i nowych mieszkańców**. Jest to pogląd ogólny, nieadresowany pod kątem żadnego z deweloperów. Niezmiernie ważne jest, aby nowo powstające inwestycje dały się pogodzić z oczekiwaniami mieszkańców. Równie ważne jest jednak, aby mieszkańcy sąsiednich nieruchomości wyrazili zrozumienie dla prywatnych przedsięwzięć inwestycyjnych służących rozwojowi miejscowości i pozyskaniu nowych mieszkańców. Warto również pamiętać, że właściciele nieruchomości mają prawo zagospodarowywać je zgodnie z przeznaczeniem terenu, które w tym rejonie jest jednakowe dla wszystkich.

**Opracowanie: Referat Gospodarki Gruntami, Planowania Przestrzennego i Rozwoju UMiG Serock**