

ZARZĄDZENIE Nr 185/B/2019
Burmistrza Miasta i Gminy Serock
z dnia 05 grudnia 2019 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do 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 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) zarządzam co następuje:

§ 1.

1. Rozpatrzyć uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od dnia 1 października 2019 r. do dnia 30 października 2019 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 Borowski

[Handwritten signature]

**ROZPATRZENIE UWAG WNIESIONYCH DO 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.	1171 AV Sp. z o.o.	Pozostawienie intensywności zabudowy 0,4 oraz zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 50%	Dz. nr 19	Projekt zmiany planu ustala intensywność zabudowy na poziomie 0,3	Uwaga częściowo uwzględniona – wprowadzono korektę intensywności zabudowy zgodnie z żądaniem, w zakresie powierzchni biologicznie czynnej uznano, że musi pozostać ona na niezmienionym poziomie z uwagi na położenie terenu w granicach skarpy, która podlega ochronie
2.	Zmienić maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych budynków do 3 pełnych kondygnacji bez poddasza oraz zmienić maksymalną wysokość zabudowy do 12 m	Projekt zmiany planu ustala dla terenów oznaczonych symbolem UMN1-4 liczbę kondygnacji na jednorodnym poziomie – 3		Uwaga nieuwzględniona – wprowadzona zmiana wprowadziłaby zaburzenie ladu przestrzennego na terenach oznaczonych symbolami UMN1-4	
3.	Dopuszczyć możliwość podpiwniczania budynków dla terenu oznaczonego symbolem MN2	Plan ustala zakaz podpiwniczania nowo realizowanych budynków na terenach MN1-MN5 i MN7, MN8		Uwaga nieuwzględniona – wprowadzenie zmiany jest niezgodne z uchwałą intencyjną. Rada Miejska w Serocku w uchwale nr 504/XLVI/2018 z dnia 25.06.2018 r. nie wyraziła woli zmiany §35 pkt. 3 lit f). Przepisy planu nie negują możliwości podpiwniczania budynków na terenie UMN5	
4.	Hotel Warszawianka Sp. z o.o.	Korekta przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy wg załączonego rysunku	Teren funkcjonalny UT8	Plan ustala linie zabudowy na załączniku nr 1 do uchwały 342/XXXVII/2013	Uwaga częściowo uwzględniona – wprowadzenie zmiany jest niezgodne z uchwałą intencyjną. Rada Miejska w Serocku w uchwale nr 504/XLVI/2018 z dnia 25.06.2018 r. nie wyraziła woli zmiany załącznika graficznego dla terenu funkcjonalnego UT8.

5		Zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do wartości 2,2		Projekt zmiany planu ustala maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,7	Uwaga częściowo uwzględniona – wprowadzono korektę intensywności zabudowy do poziomu 1,0
6.		Zwiększenie ilości kondygnacji nadziemnych do 6		Projekt planu ustala 3 kondygnacje dla terenu UT8	Uwaga nieuwzględniona – wprowadzenie zmiany jest niezgodne z uchwałą intencyjną. Rada Miejska w Serocku w uchwale nr 504/XLVI/2018 z dnia 25.06.2018 r. nie wyraziła woli zmiany §48 pkt. 4 lit d)
7.		Zwiększenie wysokości zabudowy do 18 m		Projekt planu ustala 12 m wysokości dla terenu UT8	Uwaga nieuwzględniona – wprowadzenie zmiany jest niezgodne z uchwałą intencyjną. Rada Miejska w Serocku w uchwale nr 504/XLVI/2018 z dnia 25.06.2018 r. nie wyraziła woli zmiany §48 pkt. 4 lit e). Ponadto zmiana jest niezgodna ze studium.
8.	Rezydencja Zegrze Sp. z o.o.	Dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z własnych podziemnych ujęć.	Dz. nr 111/12	Działka nie jest objęta zmianą uchwałą	Uwaga nieuwzględniona – dla działki nr 111/12 obowiązuje inny plan miejscowy przyjęty uchwałą nr 468/XLIII/2018 z dnia 23.04.2018 r., w związku z czym uwaga jest bezprzedmiotowa.
9.	Stowarzyszenie „Tramwaj Wiejski”	Propozycja zastąpienia słowa jezdnii słowami pas ruchu w zmienianym §60 ust.1 pkt 2 lit h) i §60 ust.1 pkt 5	Cały obszar zmiany planu	Projekt planu dopuszcza realizację dróg o szerokości jezdni nie mniejszej niż 3 m, pod warunkiem zachowania obustronnych poboczy o szerokości wynoszącej co najmniej 0,75 m każde	Uwaga uwzględniona
10.	Wspólnota Mieszkaniowa DREWNOWSKIEGO 10	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		Uwaga uwzględniona – zostanie zgłoszona inicjatywa uchwałodawcza w sprawie wprowadzenia etapowania prac nad planem, poprzez oddzielenie procedury dla części obszaru miejscowości Zegrze.
11.		Wydzielenie osobnej strefy funkcjonalnej dla terenów graniczących z linią brzegową i ustalenie mniejszej wysokości			Uwaga częściowo uwzględniona – dopuszczalność postulowanych zmian będzie przedmiotem prac nad wyodrębnionym etapem prac planistycznych, których zakres określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Serocku

		zabudowy oraz mniejszego wskaźnika intensywności zabudowy			
12.		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 nieruchomości z dostępem do linii brzegowej).		Projekt planu ustala maksymalną intensywność zabudowy dla MW8 - 2,0, a dla MWU9 - 1,2	Uwaga częściowo uwzględniona – dopuszczalność postulowanych zmian będzie przedmiotem prac nad wyodrębnionym etapem prac planistycznych, których zakres określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Serocku
13.		Wstrzymanie prac nad uchwaleniem planu do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona – zmiany mają służyć m.in. ujednoczeniu zapisów planu tożsamo określając dla całego planu sposób obliczania wartości intensywności zabudowy
14.		Ograniczenie wysokości zabudowy do wysokości 12m	Tereny funkcjonalne MWU8 i MWU9	Plan ustala wysokość zabudowy 18 m	Uwaga częściowo uwzględniona – dopuszczalność postulowanych zmian będzie przedmiotem prac nad wyodrębnionym etapem prac planistycznych, których zakres określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Serocku
15.	Zarząd Rady Osiedla Zegrze	Strefę konserwatorskiej ochrony archeologicznej wyznaczyć liniami rozgraniczającymi jako tereny ZPU z wykluczeniem handlu i małej gastronomii	Teren funkcjonalny MWU8	Plan ustala funkcję zabudowy wielorodzinnej i usługowej na całym obszarze stanowiska	Uwaga częściowo uwzględniona – dopuszczalność postulowanych zmian będzie przedmiotem prac nad wyodrębnionym etapem prac planistycznych, których zakres określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Serocku
16.		Zmiana minimalnej intensywności zabudowy w rozdziale 12 §37 pkt 4 lit b) na 0,05		Projekt planu ustala wartość 0,01	Uwaga uwzględniona
17.	Mieszkańcy Zegrza	Odebranie drogom lokalnym i dojazdowym w Zegrzu obowiązkowego chodnika z co najmniej jednej strony.	KDD29, KDD23, KDD30, KDD31, KDD32, KDD33, KDD34, KDD35, KDD36, KDL7,		Uwaga częściowo uwzględniona – niewielka szerokość drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD33 uniemożliwia realizację chodnika w jej pasie, droga urządzona w standardzie ciągu pieszo-jezdnego z elementami uspokajającymi ruch. Droga KDD23 zlokalizowana poza m. Zegrze, w obszarze terenów użytkowanych rolniczo.

			KDL8		
18.		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).		Uwaga nieuwzględniona – proponowany współczynnik wynika z analiz urbanistycznych obszaru wykonanych na etapie opracowania projektu planu.
19.		Obniżenie wysokości zabudowy do wysokości 12m w §40 pkt 4 lit e).	Tereny funkcjonalne MWU8 i MWU9	Plan ustala wysokość zabudowy 18 m	Uwaga częściowo uwzględniona – dopuszczalność postulowanych zmian będzie przedmiotem prac nad wyodrębnionym etapem prac planistycznych, których zakres określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Serocku
20.		Powołanie biegłego który oceni wpływ zabudowy na ceny nieruchomości w Zegrzu	Teren Zegrza		Uwaga częściowo uwzględniona – dopuszczalność postulowanych zmian będzie przedmiotem prac nad wyodrębnionym etapem prac planistycznych, których zakres określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Serocku
21.		Zlecenie ekspertyzy prawnej w zakresie potencjalnych roszczeń poszkodowanych właścicieli	Cały obszar objęty planem		Uwaga częściowo uwzględniona – dopuszczalność postulowanych zmian będzie przedmiotem prac nad wyodrębnionym etapem prac planistycznych, których zakres określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Serocku
22.	S.O.	Wprowadzić do części graficznej planowaną do realizacji drogę łączącą KDD26 z KDD29 na wysokości strzelnicy garnizonowej i ul. Juzistek w Zegrzu	KDD26 i KDD29		Uwaga nieuwzględniona – wprowadzenie zmiany jest niezgodne z uchwałą intencyjną Rady Miejskiej w Serocku nr 504/XLVI/2018 z dnia 25.06.2018 r. Realizacja inwestycji nastąpi w oparciu o decyzję w sprawie realizacji celu publicznego.
23.		Zmiana wartości intensywności zabudowy w §40 pkt 4 lit a) w sposób uniemożliwiający kolejną zabudowę mieszkaniową.	teren MWU6		Uwaga częściowo uwzględniona – dopuszczalność postulowanych zmian będzie przedmiotem prac nad wyodrębnionym etapem prac planistycznych, których zakres określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Serocku
24.		w §40 pkt 4 brak określenia maksymalnej intensywności zabudowy	teren MWU4	teren MWU4 nie obowiązuje zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Maz.	Uwaga nieuwzględniona – brak ustaleń w uchwale dla terenu MWU4, teren funkcjonalny został wyeliminowany z obrotu prawnego poprzez rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 2.07.2013 r..

25.		w §48 pkt 4 brak określenia maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu UT9.	teren UT9	Projekt planu nie ustala maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu UT9	Uwaga nieuwzględniona – Teren UT9 został częściowo wyeliminowany z uchwały poprzez rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 2.07.2013 r. oraz poprzez podjęcie uchwały nr 468/XLIII/2018 z dnia 23.04.2018 r. został zmieniony na teren zabudowy wielorodzinnej MW1. Obecnie teren nie funkcjonuje.
26.		w §48 pkt 2 dopisać możliwość lokalizacji na UT10 urządzeń infrastruktury technicznej tj. przepompowni (już istniejącej)	teren UT10	Projekt planu ustala zasady modernizacji i budowy infrastruktury technicznej w rozdziale 8	Uwaga nieuwzględniona – zakres zmiany planu został zawarty w uchwale intencyjnej, która nie przewiduje wprowadzania zmian. Lokalizacja sieci uzbrojenia terenu na terenach inwestycyjnych dopuszczają zapisy §27 ust 2 uchwały.
27.		Brak zgodności z zapisami istniejącymi w §37 pkt 22 lit a)-h) ppk b).	cały obszar objęty planem		Uwaga uwzględniona
28.		Wniesienie do projektu uchwały oraz naniesienie w części graficznej dzielek przejętych przez gminę od Skarbu Państwa (działki przy domu parafialnym) z przeznaczeniem na plac zabaw i parking.	Dz. nr 111/328	Działka nie objęta ustaleniami mpzp	Uwaga nieuwzględniona – wprowadzenie zmiany jest niezgodne z uchwałą intencyjną Rady Miejskiej w Serocku nr 504/XLVI/2018 z dnia 25.06.2018 r. Realizacja inwestycji nastąpi w oparciu o decyzję w sprawie realizacji celu publicznego.
29.	PORTICO MARINA Sp. z o.o.	w §40 pkt 4 lit. a) korekta wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 3,0	MWU8	Projekt zmiany planu ustala maksymalną intensywność na poziomie 2,0	Uwaga częściowo uwzględniona – dopuszczalność postulowanych zmian będzie przedmiotem prac nad wyodrębnionym etapem prac planistycznych, których zakres określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Serocku
30.		w §40 pkt 4 lit. d) powiększenie maksymalnej liczby kondygnacji na 6	MWU8	Projekt zmiany planu ustala maksymalną liczbę kondygnacji na 4.	Uwaga częściowo uwzględniona – dopuszczalność postulowanych zmian będzie przedmiotem prac nad wyodrębnionym etapem prac planistycznych, których zakres określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Serocku

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Serock

Artur Borkowski