

ZARZĄDZENIE Nr 187/B/2024
Burmistrza Miasta i Gminy Serock
z dnia 18 listopada 2024 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A - etap „B”

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 17 pkt. 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) zarządzam co następuje:

§ 1.

1. Rozpatrzyć uwagi wniesione podczas wyłożenia do publicznego wglądu w okresie od dnia 18 września 2024 r. do 11 października 2024 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A - etap „B”, sporządzonego na podstawie uchwały Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 r., w związku z Uchwałą Nr 311/XXIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 02.12.2020 r., w związku z Uchwałą Nr 671/LXIV/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 1.03.2023 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 WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SEROCK – OBSZAR A – ETAP „B”

Lp.	inicjały, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	A. R.	Brak zgody na przebieg linii kolejowej przez działki 62/3 i 62/2. Propozycja zmiany jej kierunku od skrzyżowania węzła drogi nr 62 i obwodnicy Serocka w lewą stronę wzdłuż linii wysokiego napięcia (obszar oznaczony na mapie P/U3 i MN32 dalej MN29), gdzie na wysokości powyżej gruntów w obszarze MN2 i MN3 znajdują się gruntu gminy.	dz. nr 62/3 i 62/2, obręb 10 w Serocku	Plan wyznacza orientacyjny przebieg linii kolejowej	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – orientacyjny przebieg linii kolejowej Zegrze-Przasnysz jest oznaczeniem informacyjnym nie będącym ustaleniem planu. Wyznaczony w planie orientacyjny przebieg linii kolejowej jest wynikiem. Odrębnego opracowania pn. „Wstępne Studium Planistyczno-Prognostyczne budowy linii kolejowej Zegrze – Przasnysz” przyjętym przez Inwestora tej inwestycji, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. do szczegółowych prac projektowych, na podstawie szczególnych przepisów ustawy o transporcie kolejowym. Oznaczenie w planie innego przebiegu linii miałyby charakter mylący dla adresatów uchwały.
2.	M. B. G. B. J. W.	Wniosek o wyznaczenie odrębnej jednostki planistycznej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, w obrębie której ruch budowlany będzie odbywał się zgodnie z zasadami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego.	dz. nr 61/5, obręb 10 w Serocku	MN, ZL	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – projekt planu wyznacza strefę ograniczonego zagospodarowania związana z odległością od lasów o szerokości 12 m w której nie mogą być sytuowane budynki. Na pozostałym terenie budowlanym nie ma potrzeby na wyznaczanie dodatkowych obostrzeń w zakresie przestrzegania przepisów pożarowych, gdyż wynikają one z nadrzędnych przepisów prawa, zatem przepisy z zakresu przepisów przeciwpożarowych są zachowane.
3.	M. B. G. B. J. W.	1) wniosek o przeznaczenie działek 61/4,61/3 oraz części działki 61/5 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usług nieuciążliwych wraz z ustaleniem zasad zabudowy i zagospodarowania. W przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi prośba o zachowanie pełnego zakresu funkcji ustalonych w obowiązującym planie.	61/4,61/3,61/5 obręb nr 10 w Serocku	MN/U, KDD	<u>1) Uwaga nieuwzględniona</u> – na etapie składania wniosków, nie wpłynął wniosek o możliwość realizacji usług nieuciążliwych w pełnym zakresie. Wolne tereny niezabudowane zostały pozbawione możliwości realizacji usług, w związku z wprowadzeniem w projekcie planu współczynników rozpraszających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, aby powstawały budynki o charakterze bardziej rozproszonym, willowym, na większych działkach budowlanych. Takie rozwiązania służą zachowaniu w większym stopniu bioróżnorodności ekosystemów drastycznie zmienianych

		<p>2) Dla działek wnosimy o ustalenie wskaźników i parametrów zabudowy: -max wskaźnik powierzchni zabudowy 0,4 -max intensywność zabudowy 0,8 -min. udział powierzchni biologicznie czynnej 40%</p> <p>Dla w/w działek wnoszę o ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: -dla zabudowy usługowej nieuciążliwej 200 m2 dla mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej 800m2 dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 600m2</p> <p>3) Wnioskujemy o zastąpienie sformułowania min pow. działki budowlanej na min pow. nowo wydzielonych działek budowlanych.</p> <p>4) Wniosek o wykreślenie zakazu realizacji więcej niż jednego budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem na działce budowlanej.</p> <p>5) Wniosek o zmianę na rysunku projektu lokalizacji orientacyjnego przebiegu linii kolejowej poprzez wyznaczenie rezerwy terenowej wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej, a także nakaz skablowanie tej linii</p>			<p>przez rozwijającą się zabudowę, zachowując większą część powierzchni gruntu niezabudowaną, która może być wykorzystywana w formie ogrodów przydomowych lub zieleni ruderalnej, tworząc miejsca sprzyjające bytowaniu zwierząt małych i ptaków. Tego rodzaju obszary lepiej przystosowane są wprowadzenia zrównoważonej zabudowy na terenach o niewystarczającym dostępie do sieci uzbrojenia terenu, tworząc poszukiwane i atrakcyjne miejsca do życia dla mieszkańców.</p> <p>2) <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Parametry zabudowy pozostaną na wskazanym w projekcie planu poziomie. Wyjaśnienie jak w uwadze nr 1.</p> <p>3) <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – zapis dot. minimalnej powierzchni działek dotyczy działek, powstałych po uchwaleniu planu miejscowego. W tekście planu znajduje się § 10, który dopuszcza działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 8, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu.</p> <p>4) <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – zapis ten ma uniemożliwić sytuowanie więcej niż jednego budynku na działce w celu zachowania parametrów zagospodarowania działki określonych w tekście planu, w szczególności przez wzgląd na kwestie przedstawione w odpowiedzi do uwag Lp. 3. uwagi 1) i 2).</p> <p>5) <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga z Lp. 1.</p>
4.	M. Ch. M. B.	Wniosek sprzeciwiający się uwzględnieniu działki 41/2 w projekcie MPZP jako drogi wewnętrznej.	41/2 obręb 01	KDW1	<u>Uwaga uwzględniona</u>
5.	M. C.	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek z leśnych na budowlane	Działka nr 26 obręb 02 Działki w obrębie nr 10 o nr :44/1 44/2,44/4,44/5, 44/6, 44/8, 44/12	ZL8, ZL19	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – wymienione działki znajdują się na terenie oznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, jako strefa lasów i nie przylegają do zwartych obszarów zabudowy, w stopniu uzasadniającym rozszerzenie strefy zabudowy wynikającej ze Studium, zgodnie z uwagą. W związku z czym nie ma możliwości przeznaczenia działek pod budownictwo gdyż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Ponadto projektowane przeznaczenie terenu jest zbieżne z obecnie obowiązującym planem miejscowym dla tego terenu i ich faktycznym sposobem zagospodarowania. Na etapie składania wniosków właściciel nie wystosował wniosku o zmianę przeznaczenia terenu. Niniejszy projekt utrzymuje obecne zagospodarowania terenów.
6.		Wniosek o zmianę przeznaczenia działek z leśnych na budowlane	Działka nr 26 obręb 02 Działki w obrębie nr 10 o nr :44/1 44/2,44/4,44/5, 44/6, 44/8, 44/12	ZL8, ZL19	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga z Lp. 5.

7.	T. D. E. B.	<p>1) niezasadne jest projektowanie rowu TR2 w obrębie 10 pomiędzy terenami Z3 i Z4, rów przecina działki w poprzek i uniemożliwia doprowadzenie dróg i dojazdów do części działek od strony pln-zach.</p> <p>2) przebieg linii kolejowej na odcinku węzeł komunikacyjny ul. Zakroczymska – obwodnica, do ul. Nasielskiej należy zbliżyć max do obwodnicy i kładki</p> <p>3) wzdłuż projektowanej linii kolejowej należy dopuścić zabudowę usług nieuciążliwych (dz. 64/1 i 64/6)</p>	Obręb 01, cz.02 i dz. nr 24 obr. 10, dz. 64/1 i 64/6	MN29,	<p>1) <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Przebieg rowu został wyznaczony w nieprzypadkowy sposób, w oparciu o najniższe rzędne wysokościowe terenu. Zgodnie z mapą geologiczną Polski w najniższym punkcie terenu znajdują się piaszki i mulki jeziorne. Jest to zastoisko, które musi podlegać odwodnieniu. Planowany rów umożliwi zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z terenu MN29 i odprowadzanie wód na tereny Z3 i Z4, co tym samym daje większe możliwości inwestycyjne na tym terenie. Ponadto jest możliwe sytuowanie przejazdów i przejść przez teren rowu TR2, co pozwoli na skomunikowanie terenu znajdującego się po drugiej stronie rowu.</p> <p>2) <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga z Lp. 1.</p> <p>3) <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – na etapie składania wniosków, nie wpłynął wniosek o możliwość realizacji usług nieuciążliwych. Po zaprojektowaniu linii kolejowej Rada Miejska dostrzega potrzebę dostosowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do nowych rozwiązań projektowych, które wprowadzi linia kolejowa.</p>
8.	M. Z.	Wniosek o uwzględnienie zmian, w postaci odsunięcia linii kolejowej Mazowsze Północne o pas szerokości 50 m od działek 44/31, 44/38.	dz. nr 44/31, 44/38 obręb 2 w Serocku	Plan wyznacza orientacyjny przebieg linii kolejowej	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga z Lp. 1.
9.	R. W.	Wniosek o uwzględnienie zmian w postaci odsunięcia linii kolejowej Mazowsze Północne o pas szerokości 50 m od działek 44/31, 44/38.	dz. nr 44/31, 44/39 obręb 2 w Serocku	Plan wyznacza orientacyjny przebieg linii kolejowej	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga z Lp. 1.
10.	Matthaus Sp. z o.o.	<p>Wniosek o dopuszczenie zabudowy o następujących parametrach:</p> <p>1) budynki wolnostojące, bliźniacze i szeregowe,</p> <p>2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 25%, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w budynkach wolnostojących i bliźniaczych (dla 1 segmentu) na terenach MN/U28, MN/U29, MN/U30, dla zabudowy mieszkaniowej i</p>	dz. nr 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/10, 52/11, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15, 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20, 52/21, 52/22, 52/23, 52/24, 52/25, 52/26, 52/27, 55/9, 55/10, 55/11, 55/12, 55/13, 55/14,	MN/U	<p>1) <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – projekt planu odstępuje od zabudowy szeregowej, z uwagi na brak dostępu do kanalizacji sanitarnej po zachodniej stronie obwodnicy, która dla zabudowy szeregowej jest niezbędnym minimum. Projekt planu nakierowany jest na rozproszenie zabudowy, w zachodniej części miasta, z jednoczesnym założeniem jego korekty po poznaniu dokładnych rozwiązań projektowych planowanej linii kolejowej Zegrze Przasnysz, wraz z poprawą dostępności komunikacyjnej obszaru.</p> <p>2) <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga z Lp. 10 pkt. 1).</p> <p>3) <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga z Lp. 10 pkt. 1).</p> <p>4) <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga z Lp. 10 pkt. 1).</p> <p>5) <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Wyjaśnienie jak uwaga z Lp. 10 pkt. 1).</p>

		<p>mieszaniowo-usługowej w budynkach szeregowych (dla 1 segmentu) oraz dla zabudowy usługowej,</p> <p>4) minimalną powierzchnię działki budowlanej 250 mk dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,</p> <p>5) parametry uzyskiwane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: minimalną powierzchnię działki dla terenów MN/U dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej 250 mk,</p>	<p>55/15, 55/16, 55/17, 55/18, 55/19, 55/20, 55/21, 55/22, 55/23, 55/24, 55/25 , 55/26, 55/27, 55/28, 55/29, 55/30, 55/31, 55/32, 55/33, 55/34, 55/35 55/36, 55/37, 55/38, 55/39, 55/40, 55/41, 55/42, obręb 10 w Serocku</p>		
11.	A. Sz.	<p>Wniosek o objęcie części działki 22/11 w granicach gruntów leśnych LsVI, terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczonej symbolem MN/U9.</p>	<p>dz. nr 22/11 obręb 2 w Serocku</p>	MN/U9, ZL8	<p><i>1) Uwaga nieuwzględniona – część działki 22/11 znajduje się na terenie oznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, jako strefa lasów. W związku z czym nie ma możliwości przeznaczenia całej działki pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną i/lub zabudowę usług nieuciążliwych gdyż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Ponadto projektowane przeznaczenie terenu jest zbieżne z obecnie obowiązującym planem miejscowym dla tego terenu. Na etapie składania wniosków właściciel nie wystosował wniosku o zmianę przeznaczenia terenu. Niniejszy projekt utrzymuje obecne zagospodarowania terenów.</i></p>


BURMISTRZ
Miasta i Gminy Serock
Artur Borkowski