

ZARZĄDZENIE Nr 199/B/2015
Burmistrza Miasta i Gminy Serock
z dnia 09 grudnia 2015r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock obszar B obręby: 06, 07, 08, 09

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), zarządzam co następuje:

§ 1.

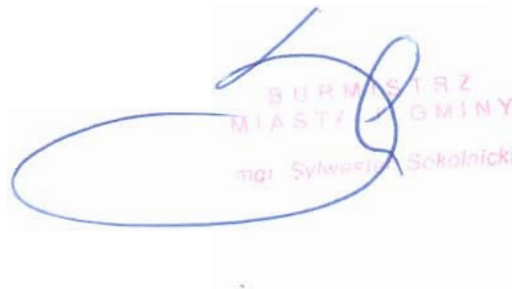
1. Rozpatrzyć uwagi wniesione do ponownie wyłożonego w okresie od 23.09.2015r. do 23.10.2015r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock obszar B, sporządzanego na podstawie uchwały Nr 448/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku.
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
mgr Sylwester Szkolnicki

ROZPATRZENIE UWAG WNIESIONYCH DO PONOWNIE WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEROCK – OBSZAR B (obręby: 06, 07, 08, 09)

Lp	Data wpływu uwagi	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	9
1.	12.11.2015 r.		brak zgody na zmianę przeznaczenia działek z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową oraz tereny zadrzewień i zakrzewień	działki nr 69, 47/1 obręb 07, działka 1/1 obręb 09	U3 - tereny zabudowy usługowej Z1 - tereny zadrzewień i zakrzewień	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, tereny objęte uwagą znajdują się w strefie A o dominacji obiektów użyteczności publicznej, gdzie wyklucza się nową zabudowę mieszkaniową pomiędzy ulicą Retmańską, brzegiem rzeki Narew a ulicą Piaskową na południu. Istniejące obiekty budowlane zachowują prawo odbudowy i rozbudowy.</p> <p>Część terenu leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ustawa Prawo wodne na terenach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje budowy obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych. Ponieważ część nieruchomości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, dlatego znalazła się w jednostce Z1 (teren z zakazem zabudowy). Granica terenu Z1 została wprowadzona w oparciu o granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, której przebieg został wyznaczony na mapie zagrożenia powodziowego opracowanej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.</p> <p>Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, mapy zagrożenia powodziowego zostały podane do publicznej wiadomości oraz przekazane właściwym organom. Obowiązują od dnia 15.04.2015r.</p>
2.			w trakcie wyłożenia studium zgłaszane były uwagi do tego dokumentu, które uzyskały aprobatę, że dotychczasowa funkcja mieszkaniowa zostanie zachowana			<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>uwaga nie dotyczy planu</p>

3.			brak zgody na wprowadzenie na obszarze 5/6 nieruchomości terenów zalewowych		obszary szczególnego zagrożenia powodzią	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią została wyznaczona na mapie zagrożenia powodziowego opracowanej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, które zgodnie z ustawą Prawo wodne zostały podane do publicznej wiadomości oraz przekazane właściwym organom. Obowiązują od dnia 15.04.2015r.</p> <p>Zasady sporządzania map zagrożenia powodziowego określa Rozporządzenie Ministra Środowiska, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministra Administracji i Cyfryzacji oraz Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21 grudnia 2012r. w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. z 2013r. poz.104).</p>
4.			w trakcie wyłożenia w 2014r. obszar terenów zalewowych na działkach był o wiele mniejszy niż w obecnym projekcie			<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Podczas pierwszego wyłożenia projektu planu w okresie 29.05.2014r. – 30.06.2014r. obowiązywało studium ochrony przeciwpowodziowej, sporządzone przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej. Stosownie do dyspozycji art. 14 ustawy z dnia 05.01.2011r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011r. nr 32, poz. 159), studium ochrony przeciwpowodziowej zachowuje ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego. Z uwagi na opracowanie, udostępnienie i przekazanie powyższych map, projekt planu miejscowego powtórnie wyłożono do publicznego wglądu, po dokonaniu korekt granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w oparciu o obowiązujące od 15.04.2015r. mapy zagrożenia powodziowego.</p>
5.			brak zgody na wprowadzenie terenów zadrzewień i zakrzewień w miejscach zagrożenia powodziowego, obniżenie wartości nieruchomości		plan ustala w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią tereny o przeznaczeniu - zadrzewienia i zakrzewienia z zakazem zabudowy	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym. Postanowienia art. 88l ust. 1 ustawy Prawo wodne, wprowadzają zakaz m.in. sytuowania obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Z planu miejscowego winno jednoznacznie wynikać, że takie obszary nie podlegają zabudowie. Wskazywanie w planie miejscowym, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, jako terenów inwestycyjnych, w tym wyznaczanie tzw. ruchu budowlanego, poprzez określenie wskaźników i parametrów kształtujących zabudowę na takich obszarach, narusza istotnie regulacje art. 88l ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo wodne.</p> <p>Powyższe stanowisko zostało wyrażone w wielu orzeczeniach sądów administracyjnych, m. in.</p> <p>- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 09.06.2014r.,</p>

					<p>Sygn. akt <u>II OSK 3083/13</u>, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10.07.2014r., Sygn. akt <u>II OSK 392/14</u>, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19.11.2014 r., Sygn. akt <u>II OSK 1530/14</u>, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Kwestie roszczeń w związku z uchwaleniem mpzp reguluje art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
6.	04.11.2015 r.	brak zgody na wprowadzenie terenów zadrzewień i zakrzewień, obniżenie wartości nieruchomości	działka 7 obr. 07, działka 1/10 obr. 09	plan ustala w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią treny o przeznaczeniu - zadrzewienia i zakrzewienia	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym. Postanowienia art. 88l ust. 1 ustawy Prawo wodne, wprowadzają zakaz m.in. sytuowania obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Z planu miejscowego winno jednoznacznie wynikać, że takie obszary nie podlegają zabudowie. Wskazywanie w planie miejscowym, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, jako terenów inwestycyjnych, w tym wyznaczanie tzw. ruchu budowlanego, poprzez określenie wskaźników i parametrów kształtujących zabudowę na takich obszarach, narusza istotnie regulacje art. 88l ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo wodne.</p> <p>Powyższe stanowisko zostało wyrażone w wielu prawomocnych orzeczeniach sądów administracyjnych, m. in.</p> <p>- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 09.06.2014r., Sygn. akt <u>II OSK 3083/13</u>, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10.07.2014r., Sygn. akt <u>II OSK 392/14</u>, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>- Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19.11.2014 r., Sygn. akt <u>II OSK 1530/14</u>, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Ponieważ część nieruchomości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, dlatego znalazła się w jednostce Z1 (teren z zakazem zabudowy). Granica terenu Z1 została wprowadzona w oparciu o granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, której przebieg został wyznaczony na mapie zagrożenia powodziowego opracowanej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, obowiązującej od dnia 15.04.2015r.</p> <p>Kwestie roszczeń w związku z uchwaleniem mpzp reguluje art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>

7.	05.11.2015 r.		wniosek o zachowanie działki nr 75 jako budowlanej, obniżenie wartości nieruchomości	działka 1/4 obr. 09 działki nr 75, 77/1, 77/2 obr. 08	część działki 75 znajduje się w granicach terenu o przeznaczeniu - zadrzewienia i zakrzewienia	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym. Postanowienia art. 88I ust. 1 ustawy Prawo wodne, wprowadzają zakaz m.in. sytuowania obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Z planu miejscowego winno jednoznacznie wynikać, że takie obszary nie podlegają zabudowie. Wskazywanie w planie miejscowym, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, jako terenów inwestycyjnych, w tym wyznaczanie tzw. ruchu budowlanego, poprzez określenie wskaźników i parametrów kształtujących zabudowę na takich obszarach, narusza istotnie regulacje art. 88I ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo wodne. Powyższe stanowisko zostało wyrażone w wielu orzeczeniach sądów administracyjnych, m. in.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 09.06.2014r., Sygn. akt II OSK 3083/13, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; - Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10.07.2014r., Sygn. akt II OSK 392/14, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; - Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19.11.2014 r., Sygn. akt II OSK 1530/14, w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. <p>Kwestie roszczeń w związku z uchwaleniem mpzp reguluje art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
8.	27.10.2015 r.		1) wydzielenie odrębnej strefy przylegającej bezpośrednio do ul. Pułtuskiej oraz nadanie jej szczególnych warunków w zakresie zabudowy mieszkaniowej i prowadzenia usług (co najmniej w zakresie terenu MN/U5): - zmniejszenie powierzchni działek w wyniku scalenia i podziału z 800 m ² na 300 m ²	dotyczy działek sąsiadujących bezpośrednio z ulicą Pułtuską	teren MN/U5 plan ustala minimalną powierzchnię działki w wyniku scalenia i podziału na 800 m ²	<p><u>Uwaga częściowo nieuwzględniona</u></p> <p>Nie ma konieczności wydzielenia odrębnej strefy dla działek przylegających do ulicy Pułtuskiej. Część działek sąsiadujących bezpośrednio z ulicą Pułtuską objętych jest strefą ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia § 22 uchwały.</p> <p>Rozpatrując uwagi odnosimy się do terenu funkcjonalnego MN/U5.</p> <p>Zmniejszono powierzchnię działek w wyniku scalenia i podziału na 300 m².</p>

9.	<p>- zmniejszenie liczby miejsc parkingowych dla działalności gospodarczej (handlu detalicznego i gastronomii) do 1 m.p. na każde 60 m² i minimum 2 m.p. na działkę;</p> <p>- zmniejszenie liczby miejsc parkingowych dla działalności gospodarczej innej niż w pkt b) do 1 m.p. na każde 100 mk i minimum 2 m.p. na działkę</p> <p>- umożliwienie wskazania miejsc parkingowych w innych strefach planu (np. nowo powstałych wzdłuż ulicy Pułtuskiej)</p>
10.	umożliwienie budowy do 4 kondygnacji nadziemnych i wysokości do 15 m
11.	zmiana parametrów i wskaźników dla budynków garażowych i gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości zabudowy do 9,0 m
12.	zwiększyć maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,8
13.	zmniejszyć minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do 10%

<p>§ 30. 1. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników: (...) 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca; 4) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3, jednak nie mniej niż 3 miejsca. (...)</p>	<p><u>Uwaga częściowo nieuwzględniona</u> Zmodyfikowano ustalenia planu odnośnie miejsc parkingowych: § 30. 1. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników: (...) 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 2 miejsca; 4) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3, jednak nie mniej niż 2 miejsca. (...) 3. Dla terenów MN/U5, MN/U8, MN/U10, MW/U5, UO1, U4 dopuszcza się sytuowanie miejsc, o których mowa w ust. 1, na terenie KDL1.</p>
plan ustala budynki do 3 kondygnacji nadziemnych i wysokości do 11 m	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> Zgodnie z dyspozycją art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p., w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić szereg wartości, m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, - walory architektoniczne i krajobrazowe. <p>W myśl przywołanych przepisów zachowujemy obecne parametry dla zabudowy jednorodzinnej, nawiązując do istniejącego sposobu zagospodarowania, utrzymujemy obecny charakter zabudowy. Realizacja ustaleń planu nie powinna zakłócić ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Miasto i Gmina Serock.</p>
plan ustala maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,6	<p><u>Uwaga uwzględniona</u> Zmiana zasadna przy zmniejszeniu powierzchni działki budowlanej, zgodna ze studium.</p>
plan ustala wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 30%	<p><u>Uwaga częściowo nieuwzględniona</u> Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami studium. Studium określa dla strefy A minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 20%. Zmodyfikowano wskaźnik na 20%. Do powierzchni biol. czynnej zalicza się powierzchnie „zielonych dachów” przez min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej może wynosić 20% przy maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy 0,8 przy powierzchni biologicznie czynnej 20%.</p>

14.		minimalna powierzchnia działki budowlanej - 300 m ²	minimalna powierzchnia działki budowlanej na 300 m ²	<u>Uwaga uwzględniona</u>
15.		umożliwienie budowania budynków w linii, przylegających do siebie ścianami	plan nie wyznacza zwartej pierzei zabudowy w tym rejonie	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu MN/U5, nie zachodzi potrzeba wyznaczenia zwartej pierzei. Określona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy umożliwia sytuowanie budynków w granicy z ulicą Pułtuską.
16.		ewentualne wprowadzenie obostrzeń w zakresie koloru elewacji	plan nie ustala kolorów elewacji	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Wprowadzenie do planu dla terenu MN/U5 ustaleń w zakresie koloru elewacji narusza zasady sporządzania aktu planistycznego, które dotyczą problematyki merytorycznej, a więc zawartości planu (część tekstowa i graficzna). Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p., chyba że ustalenia dotyczą obszarów objętych ochroną.


 BUDOWLANIA
 MIASTO LESZCZYŃ
 mgr Sylwester Szkalnicki