

ZARZĄDZENIE Nr ⁴⁰.../B/2018
Burmistrza Miasta i Gminy Serock
z dnia ²²... marca 2018 r.

**w sprawie zmiany Zarządzania Burmistrza Miasta i Gminy Serock
Nr 30/B/2018 z dnia 12 marca 2018 r. dotyczącego rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) zarządzam co następuje:

§ 1.

Załącznik do Zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Serock Nr 30/B/2018 z dnia 12 marca 2018 r. dotyczącego rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2 otrzymuje brzmienie zgodne z załącznikiem do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

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

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z-ca BURMISTRZA
mgr Józef Zając

ROZPATRZENIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SEROCK – SEKCJA F2, dotyczącego działki nr 111/12 obręb Jadwisin.

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.		Prognoza środowiskowa nie poddaje analizie problemu złej jakości powietrza w kontekście intensywnej zabudowy	cały obszar objęty planem		<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – prognoza została wykonana zgodnie z ustawą z dnia 03. października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.), sporządzenie projektu planu zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządza się prognozę oddziaływania na środowisko (art. 46, pkt 1 i art.51 ustawy jak wyżej). Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 57 i 58 cytowanej wyżej ustawy, tj. z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Prognoza posiada wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia. §16 pkt. 6 m.p.z.p. nakazuje stosowanie w instalacjach urządzeń przeciwdziałających zjawisku niskiej emisji.
		Prognoza środowiskowa nie poddaje analizie kwestii wpływu planu na ponadregionalne korytarze ekologiczne oraz obligatoryjnie zielone systemy pierścieniowe miejskich obszarów funkcjonalnych	cały obszar objęty planem		<u>Uwaga nieuwzględniona</u> - prognoza została wykonana zgodnie z ustawą z dnia 03. października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.), sporządzenie projektu planu zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządza się prognozę oddziaływania na środowisko (art. 46, pkt 1 i art.51 ustawy jak wyżej). Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 57 i 58 cytowanej wyżej ustawy, tj. z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Prognoza posiada wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia.
		Propozycja zmiany min. Pow. działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 3000m2	cały obszar objęty planem	Min Pow. działki 1500m2	<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> wprowadzamy 2500 m2 Stwierdzono konieczność zwiększenia powierzchni nowotworzonej działki w celu uniknięcia nadmiernej parcelacji gruntów

		Propozycja ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 45%	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 25%	<i>Uwaga częściowo uwzględniona – udział powierzchni terenu biologicznie czynnego został ustalony zgodnie z § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Stwierdzono za zasadne zwiększenie udziału do 30% w kontekście konieczności zapewnienia zdolności retencjonowania wód opadowych.</i>
		Propozycja zastrzeżenia w mpzp orientowania budynków dłuższymi osiami równoległe do osi korytarza napowietrzania	cały obszar objęty planem		<i>Uwaga nieuwzględniona – z uwagi na położenie, wielkość i kształt działki objętej planem sposób orientowania budynków nie ma zasadniczego wpływu na jakość napowietrzania.</i>
		Propozycja inwentaryzacji drzew na dz. 111/12, celem zachowania cennych szpalerów od strony ul. Groszkowskiego oraz dz. sąsiednich	cały obszar objęty planem		<i>Uwaga nieuwzględniona – plan został wykonany na podkładzie mapowym z Państwowych Zasobów Geodezyjnych zgodnie z przepisami. Inwentaryzacja zieleni stanowi obligatoryjny element projektu budowlanego.</i>
		Propozycja zwiększenia miejsc parkingowych do 2 ms-c parkingowych na lokal	cały obszar objęty planem		<i>Uwaga częściowo uwzględniona Stwierdzono konieczność zwiększenia pierwotnie zaproponowanego współczynnika miejsc do parkowania w celu zapewnienia ochrony terenów sąsiednich.</i>
		Propozycja zastrzeżenia w planie skosów dachów dostosowanych do spełnienia kryterium historycznych dominant przestrzennych	cały obszar objęty planem		<i>Uwaga nieuwzględniona – na terenie objętym zmianą planu brak istotnych obiektów historycznych mogących być uznanymi za dominanty. Pałac Kasińskich przywołany w uchwale znajduje się na terenie działki nr 112/6 w odległości ok 300 m od terenu objętego zmianą. Pałac i jego otoczenie tworzą odrębną przestrzeń urbanistyczną zamkniętą parkiem. Zabudowa na działce nr ew. 111/12 nawiązywać będzie formą do zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Groszkowskiego i Drewnowskiego.</i>
		Propozycja koncepcji opadania wysokości zabudowy w kierunku Zalewu/Jeziora Zegrzyńskiego	cały obszar objęty planem		<i>Uwaga nieuwzględniona – proponowane w planie rozwiązania w znacznej mierze stanowią kontynuację zapisów obowiązującego miejscowego planu dla zabudowy wielorodzinnej w Zegrzu. Tworzenie nowych rozwiązań urbanistycznych dla jednej działki przeczy zasadzie ładu przestrzennego.</i>
2.		W podstawie prawnej wykreślić treść przywołując uchwałę nr 276/XXV/2016 z 07.11.2016 r.	cały obszar objęty planem	-	<i>Uwaga nieuwzględniona uchwała powinna zawierać numery uchwał dotyczących obowiązującego studium. Uchwała nr 276/XXV/2016 z 07.11.2016 stanowi zmianę studium dla części obrębu Jachranka, i jednocześnie tekst jednolity do pierwotnej uchwały.</i>
		Wykreślić §5 ust.1 w całości gdyż §12 jednoznacznie określa zasady zagospodarowania			<i>Uwaga nieuwzględniona – tekst uchwały mpzp jest zgodny z przepisami ogólnymi oraz przyjętą w gminie standaryzacją zapisów planistycznych.</i>
		Dokonać zmiany w §13 określającym parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału: Min. Pow. działki 2500m ² Szerokość frontu działki 18m		Min. Pow. działki 1500m ² Szerokość frontu działki 16m	<i>Uwaga uwzględniona wprowadzamy minimalną pow. działki 2500 m² i minimalny front działki 18 m. Stwierdzono konieczność zwiększenia powierzchni nowotworzonej działki w celu uniknięcia nadmiernej parcelacji gruntów.</i>

	Dokonać zmiany w §18 ust. 1 wprowadzając minimalnie 1,2 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny	1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny	<i>Uwaga uwzględniona – stwierdzono konieczność zwiększenia pierwotnie zaproponowanego współczynnika miejsc do parkowania w celu zapewnienia ochrony terenów sąsiednich.</i>
	W §21.1 ust.1) nadać nowe brzmienie o treści: „przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:	Obecny zapis „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą”	<i>Uwaga uwzględniona – możliwość realizacji niezbędnej infrastruktury wynika z dalszych zapisów planu i nie wymaga wyróżnienia.</i>
	W §21.1 ust. 3) wykreślić w całości	Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych	<i>Uwaga nieuwzględniona – teren jest przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Usługi mają pełnić jedynie rolę towarzyszącą mieszkalnictwu i będą realizowane jako wbudowane w parterze budynków mieszkalnych.</i>
	W §21.1 ust. 4) obniżyć ilość kondygnacji podziemnych na 1	Projekt planu dopuszcza 2 kondygnacje podziemne	<i>Uwaga nieuwzględniona - ustalenia planu służące ochronie skarpy uzgodnione z organami ochrony geologicznej. Kwestia stateczności konstrukcji odpowiedniej technologii fundamentowania i ich ewentualnego wpływu na nieruchomości sąsiednie jest rozpatrywana na etapie pozwolenia na budowę. Za przyjęciem tego rozwiązania przemawia zwiększony współczynnik miejsc do parkowania</i>
	W §21.1 ust. 5) lit. b) wykreślić w całości	Projekt planu dopuszcza realizację budowli otwartych, o nie więcej niż dwóch kondygnacjach, których pierwsza będzie częściowo zagłębiona w gruncie	<i>Uwaga uwzględniona – względy estetyczne przemawiają za ograniczaniem tego typu obiektów.</i>
	Obniżyć wysokość zabudowy na 16 m	Projekt planu dopuszcza wysokość zabudowy do 18 m	<i>Uwaga nieuwzględniona - teren jest przeznaczony do średnio intensywniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przyjęta wysokość jest kontynuacją tego parametru na innych terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Zegrzu.</i>
	Obniżyć maksymalną intensywność zabudowy na 1,0	Projekt planu dopuszcza maksymalną intensywność zabudowy na 3,0	<i>Uwaga nieuwzględniona - teren jest przeznaczony do średnio intensywniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Realizacja zapisów planu wymaga przyjęcia odpowiednio wysokiego wskaźnika intensywności zabudowy.</i>
	Obniżyć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% pow. dz. budowlanej	Projekt planu ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 25% pow. dz. budowlanej	<i>Uwaga uwzględniona – udział powierzchni terenu biologicznie czynnego został ustalony zgodnie z § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Stwierdzono za zasadne zwiększenie udziału do 30% w kontekście konieczności zapewnienia zdolności retencjonowania wód opadowych.</i>
	Dokonać zmiany minimalnej powierzchni działki budowlanej na 2500 m2	Projekt planu dopuszcza minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m2	<i>Uwaga uwzględniona wprowadzamy minimalną pow. działki 2500 m2 i minimalny front działki 18 m. Stwierdzono konieczność zwiększenia powierzchni nowotworzonej działki w celu uniknięcia nadmiernej parcelacji gruntów.</i>

W podstawie prawnej wykreślić treść przywołując uchwałę nr 276/XXV/2016 z 07.11.2016 r.	cały obszar objęty planem	-	<i>Uwaga nieuwzględniona</i> uchwała powinna zawierać numery uchwał dotyczących obowiązującego studium. Uchwała nr 276/XXV/2016 z 07.11.2016 stanowi zmianę studium dla części obrębu Jachranka, i jednocześnie tekst jednolity do pierwotnej uchwały.
Wykreślić §5 ust.1 w całości gdyż §12 jednoznacznie określa zasady zagospodarowania			<i>Uwaga nieuwzględniona</i> - tekst uchwały mpzp jest zgodny z przepisami ogólnymi oraz przyjętą w gminie standaryzacją zapisów planistycznych
Dokonać zmiany w §13 określającym parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału: Min. Pow. działki 2500m ² Szerokość frontu działki 18m		Min. Pow. działki 1500% Szerokość frontu działki 16m	<i>Uwaga uwzględniona</i> wprowadzamy minimalną pow. działki 2500 m ² i minimalny front działki 18 m. Stwierdzono konieczność zwiększenia powierzchni nowotworzonej działki w celu uniknięcia nadmiernej parcelacji gruntów
Dokonać zmiany w §18 ust. 1 wprowadzając minimalnie 1,2 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny		1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny	<i>Uwaga uwzględniona</i> - stwierdzono konieczność zwiększenia pierwotnie zaproponowanego współczynnika miejsc do parkowania w celu zapewnienia ochrony terenów sąsiednich.
W §21.1 ust.1) nadać nowe brzmienie o treści: „przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”		Obecny zapis „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą”	<i>Uwaga uwzględniona</i> - możliwość realizacji niezbędnej infrastruktury wynika z dalszych zapisów planu i nie wymaga wyróżnienia.
W §21.1 ust. 3) wykreślić w całości		Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych	<i>Uwaga nieuwzględniona</i> - teren jest przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Usługi mają pełnić jedynie rolę towarzyszącą mieszkalnictwu i będą realizowane jako wbudowane w parterze budynków mieszkalnych.
W §21.1 ust. 4) obniżyć ilość kondygnacji podziemnych na 1		Projekt planu dopuszcza 2 kondygnacje podziemne	<i>Uwaga nieuwzględniona</i> - ustalenia planu służące ochronie skarpy uzgodnione z organami ochrony geodezyjnej.
W §21.1 ust. 5) lit. b) wykreślić w całości		Projekt planu dopuszcza realizację budowli otwartych, o nie więcej niż dwóch kondygnacjach, których pierwsza będzie częściowo zagłębiona w gruncie	<i>Uwaga nieuwzględniona</i> - ustalenia planu służące ochronie skarpy uzgodnione z organami ochrony geodezyjnej.
Obniżyć wysokość zabudowy na 16 m		Projekt planu dopuszcza wysokość zabudowy do 18 m	<i>Uwaga nieuwzględniona</i> - teren jest przeznaczony do średnio intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Obniżyć maksymalną intensywność zabudowy na 1,0		Projekt planu dopuszcza maksymalną intensywność zabudowy na 3,0	<i>Uwaga nieuwzględniona</i> - ustalenia planu służące ochronie skarpy uzgodnione z organami ochrony geologicznej. Kwestia stateczności konstrukcji odpowiedniej technologii fundamentowania i ich ewentualnego wpływu na nieruchomości sąsiednie jest rozpatrywana na etapie pozwolenia na budowę. Za przyjęciem tego rozwiązania przemawia zwiększony współczynnik miejsc do parkowania.
Obniżyć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% pow. dz. budowlanej		Projekt planu dopuszcza minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 25%	<i>Uwaga nieuwzględniona</i> - udział powierzchni terenu biologicznie czynnego został ustalony zgodnie z § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać

			pow. dz. budowlanej	budynki i ich usytuowanie. Stwierdzono za zasadne zwiększenie udziału do 30% w kontekście konieczności zapewnienia zdolności retencjonowania wód opadowych.
		Dokonać zmiany minimalnej powierzchni działki budowlanej na 2500 m2	Projekt planu dopuszcza minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m2	<u>Uwaga uwzględniona</u> wprowadzamy minimalną pow. działki 2500 m2. Stwierdzono konieczność zwiększenia powierzchni nowotworzonej działki w celu uniknięcia nadmiernej parcelacji gruntów. Stwierdzono konieczność zwiększenia powierzchni nowotworzonej działki w celu uniknięcia nadmiernej parcelacji gruntów.

Z-ca BURMISTRZA

mgr Józef Zając