

Protokół nr 4/2018
ze wspólnego posiedzenia Komisji Rady Miejskiej w Serocku
w dniu 9 kwietnia 2018r.

*Posiedzenie wspólne komisji odbyło się w Urzędzie Miasta i Gminy w Serocku, ul. Rynek 21.
Początek posiedzenia o godz. 14.00.*

Posiedzenie wspólne Komisji otworzył Przewodniczący Rady Miejskiej w Serocku Artur Borkowski i poinformował, że w posiedzeniu wspólnym Komisji bierze udział 12 radnych (nieobecni radni: Krzysztof Bońkowski, Bożena Kalinowska, Stanisław Krzyczkowski; lista obecności- załącznik nr 1), co stanowi quorum, przy którym wspólne posiedzenie Komisji może obradować. W posiedzeniu Komisji uczestniczyli również: Burmistrz Sylwester Sokolnicki, Zastępca Burmistrza Józef Zajac, Sekretarz Tadeusz Kanownik, Kierownik Referatu Organizacyjno- Prawnego i Obsługi Rady Miejskiej (RMP) Rafał Karpiński, Kierownik Referatu Gospodarki Gruntami, Planowania Przestrzennego i Rozwoju (GP) Jakub Szymański oraz zaproszeni goście (lista obecności- załącznik nr 2).

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

Przedstawił następujący porządek posiedzenia wspólnego Komisji:

1. Rozpatrzenie projektu uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock.
2. Rozpatrzenie projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F2, obejmującego działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock.
3. Dyskusja dotycząca zamiaru budowy zakładu gospodarowania odpadami w miejscowości Jaskółtowo gmina Nasielsk.
4. Sprawy różne.

Do przedstawionego porządku posiedzenia wspólnego Komisji nie zgłoszono żadnych uwag. Porządek został przyjęty.

1.

Rozpatrzenie projektu uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock.

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Omówię łącznie dwa projekty uchwał, dotyczą one tego samego terenu. Teren położony jest w Zegrzu, o powierzchni ponad 2 ha. Dzisiaj na tym terenie są ruiny dawnego ośrodka wypoczynkowego Akademii Obrony Narodowej. Na terenie znajdują się zaniedbane zbiorowiska roślinne pochodzenia antropogenicznego. Pokrywa gleby jest silnie zadarniona. Jeśli chodzi o roślinność są tam żywotniki, jałowce, porzucony sad, oraz w dużej ilości sumak octowiec. Na terenie znajdują się pojedyncze drzewa w wieku ok. 30 – 50 lat z gatunków krajowych. Szczególny jest teren południowy tego obszaru, występuje tam skarpa, której wysokość dochodzi do 10 metrów. Rejon skarpy porośnięty jest zwartą roślinnością drzewiastą o cechach zbliżonych do naturalnych. Dominują gatunki rodzime. Drzewa o wysokości dochodzącej do 20 - 25 m. Znajdują się tam także schody skarpowe w złym stanie technicznym oraz ruiny pojedynczych budynków. Jeśli chodzi o uwarunkowania infrastrukturalne teren jest w zasięgu wszystkich mediów, wybudowana niedawno kanalizacja sanitarna, jest projektowany wodociąg, występuje gazociąg, energia elektryczna, sieć teletechniczna. Infrastruktura społeczna: w Zegrzu jest szkoła podstawowa, oraz przedszkole. Posiadana infrastruktura szkolna i przedszkolna w całości zaspokaja potrzeby społeczności lokalnej i posiada rezerwę do przyjęcia większej ilości dzieci. Jeśli chodzi o obecne przeznaczenie terenu, plan miejscowy uchwalony uchwałą nr 342/XXXVII/2013 z dnia 3 czerwca 2013 r. wprowadził przeznaczenie tego terenu na usługi turystyki, zdrowia, rekreacji i gastronomii, plan wprowadził

również przeznaczenie uzupełniające: zabudowę mieszkaniową. Aby w pełni zrozumieć te zapisy planu muszą się odwołać do szczegółów uchwały. Przeznaczenie podstawowe to stanowiące co najmniej 60% powierzchni użytkowej obiektów wybudowanych na działce budowlanej. Przeznaczenie uzupełniające wzbogaca przeznaczenie podstawowe. Warunek szczególny na terenie UT9 dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ale w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe, bądź w formie budynków wolnostojących, towarzyszących zabudowie usługowej. Na tym terenie nie można realizować samodzielnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dla terenów usług turystyki plan wprowadził zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

Harmonogram plac nad planem. 27.03.2017 r. przystąpiliśmy do sporządzania planu, termin składania uwag do wyłożonego projektu planu upływał 19.02.2018r. 12.03.2018 r. - Zarządzenie Nr 30/B/2018 Burmistrza Miasta i Gminy w Serocku o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego projektu planu. 19.03.2018 r. projektu planu został przekazany do Rady Miejskiej w Serocku. Podobnie było z pracami nad studium. Plan był uzgadniany przez 11 jednostek i opiniowany przez 4 dodatkowe jednostki. Szczególną uwagę strony społecznej zwróciła uwagę opinia geologa powiatowego, który zwrócił uwagę, że niektóre tereny gminy Serock w rejonie skarpy Jeziora Zegrzyńskiego mogą zostać zaliczone do terenów predysponowanych do występowania ruchów masowych i że w przypadku potwierdzenia możliwości wystąpienia ruchów masowych należy uwzględnić takie zagrożenia przy lokalizacji obiektów budowlanych i towarzyszącej infrastruktury. W prawie budowlanym jest to uregulowane w ten sposób, że projekt budowlany, w zależności od potrzeb, powinien zawierać wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych. Studium również było przedmiotem uzgodnień i opinii. Wynikiem przeprowadzonego procesu planistycznego jest projekt planu wprowadza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wprowadza również przeznaczenie uzupełniające usługi nieuciążliwe, które będą mogły stanowić nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku. Wprowadzamy Zakaz budowy wolnostojących budynków usługowych, nakaz jednoczesnej realizacji miejsc rekreacji czynnej (placów zabaw), o minimalnej powierzchni wynoszącej 5% powierzchni działki budowlanej. Plan wyłącza z zabudowy obszar skarpy i terenu przyległego wynoszącego od 10 do 20 m od krawędzi skarpy. Plan wprowadza też obowiązek ochrony zadrzewień w rejonie skarpy.

W projekcie planu proponujemy: wysokość zabudowy 18 metrów, wskaźnik intensywności zabudowy 3,0, dopuszczona ilość kondygnacji: nadziemnych 5, podziemnych 2, Minimalna ilość miejsc postojowych: 1,2 msc/lokal mieszkalny + 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usługowej (handel) lub 60 m² (pozostałe rodzaje usług). Realizacja miejsc postojowych na powierzchni terenu lub w garażach podziemnych, maksymalna powierzchnia sprzedaży w 1 lokalu: 400m², geometria dachu: płaskie (1 – 5 stopni) lub spadziste (25-45 stopni), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony w uchwale to 30%, minimalny udział miejsc rekreacji czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej (30% powierzchni w ramach wyznaczonej powierzchni biologicznie czynnej). Uchwała z 2013 roku wprowadzała wskaźnik intensywności zabudowy, z tym, że inaczej go definiowała niż ta z 2018 roku. Dla przykładu: działkę o powierzchni 2500 tys. m² planujemy zabudować budynkiem o powierzchni 1000 m². Według sposobu obliczenia intensywności zabudowy w 2013 roku było to powierzchnia zabudowy budynku do powierzchni działki $1000\text{m}^2/2500\text{m}^2 = 0,4$. Według 2018 roku jest to powierzchnia zabudowy wszystkich kondygnacji, jeśli jest 5 kondygnacji to powierzchnię działki mnożymy razy 5 i dzielimy na powierzchnię działki $1000\text{m}^2 \times 5 / 2500\text{m}^2 = 2$. Wskaźnik zabudowy obejmuje wszystkie zabudowania również balkony, tarasy wysunięte poza obris budynku.

Odnosnie uwag, które zostały zgłoszone do projektu planu, chciałbym odnieść się do nich odnieść: Treść postulatu: Prognoza oddziaływania na środowisko nie poddaje analizie problemu złej jakości powietrza w kontekście intensywnej zabudowy. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu nakazuje stosowanie w instalacjach grzewczych budynków stosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa niskoemisyjne. Paliwa najgorszej jakości zostały wyeliminowane ze stosowania na obszarze województwa mazowieckiego uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego, tzw. uchwałą antysmogową.

Treść postulatu: Prognoza oddziaływania na środowisko nie poddaje analizie wpływu ustaleń planu na ponadregionalne korytarze ekologiczne oraz zielone pierścienie miejskich obszarów funkcjonalnych. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu dotyczy rejonu zurbanizowanego co najmniej od okresu powstania fortyfikacji w Zegrzu. Korytarze ekologiczne powiązuje się ze szlakami migracyjnymi zwierząt. Teren Zegrza, w związku z jego silnym przekształceniem przez człowieka nie jest obszarem atrakcyjnym dla migracji zwierząt.

Treść postulatu: Zmiana minimalnej powierzchni działki budowlanej na 3000 m². Uwaga częściowo uwzględniona. Zwiększono minimalną powierzchnię działki budowlanej na 2500 m².

Treść postulatu: Zwiększenie wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do 45%. Uwaga częściowo uwzględniona. Zwiększono współczynnik z 25% do 30%. Wprowadzanie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej uniemożliwi racjonalne wykorzystanie terenu przy zabudowie wielorodzinnej. Współczynnik powierzchni biologicznie czynnej rzędu 45-50% jest optymalny przy zabudowie jednorodzinnej.

Treść postulatu: Nakaz orientowania budynków dłuższymi osiami równoległe do osi korytarza napowietrzania. Uwaga nieuwzględniona. Ze względu na ograniczony powierzchniowo obszar objęty zmianą planu, brak możliwości wytyczenia korytarza napowietrzania. Narzędzie wykorzystywane w przypadku planowania rozwoju całych jednostek osadniczych. Projektowany obszar zabudowy pozostaje w ciągu istniejącej i projektowanej zabudowy, nie ograniczając osi napowietrzania.

Treść postulatu: Propozycja inwentaryzacji drzew na dz. 111/12, celem zachowania cennych szpalerów od ul. Groszkowskiego oraz dz. sąsiednich. Uwaga nieuwzględniona. Inwentaryzacja drzew nie stanowi elementu projektu planu miejscowego. Szpaler wiekowych drzew od ul. Groszkowskiego znajduje się w pasie drogi, poza terenem objętym zmianą planu. Plan wyłącza z zabudowy rejon skarpy porośnięty cennym zbiorowiskiem roślinnym, w tym wieloma wartościowymi drzewami, wprowadzając dodatkowo nakaz ich zachowania.

Treść postulatu: Propozycja zwiększenia ilości wymaganych miejsc parkingowych do dwóch miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny. Uwaga częściowo uwzględniona. Zwiększono współczynnik z 1 msc/lokal do 1,2 msc/lokal, jako kontynuację tego parametru dla zabudowy wielorodzinnej w Zegrzu. Wg projektu dokumentu „Krajowe Przepisy Urbanistyczne”, minimalna wartość tego wskaźnika wynosi 1 msc/lokaln mieszkalny. Wskaźnik minimalnych dwóch miejsc postojowych nie znajduje uzasadnienia dla zabudowy wielorodzinnej.

Treść postulatu: Propozycja zastrzeżenia w planie skosów dachów dostosowanych do spełnienia kryterium historycznych dominant przestrzennych. Uwaga nieuwzględniona. Na terenie objętym zmianą brak jest obiektów historycznych mogących być uznanymi za dominanty. Pałac Krasieńskich oddalony jest o ok. 300m od obszaru objętego zmianą, i wraz z okalającym go parkiem tworzy zamknięte wnętrze urbanistyczne.

Treść postulatu: Propozycja koncepcji opadania wysokości zabudowy w kierunku Zalewu/Jeziora Zegrzyńskiego. Uwaga nieuwzględniona. Zapisy przyjęte w projekcie planu stanowią kontynuację wskaźników kształtowania zabudowy wielorodzinnej w Zegrzu. Tworzenie nowych rozwiązań urbanistycznych w kontekście niewielkiego terenu objętego zmianą przeczy zasadzie ładu przestrzennego.

Treść postulatu: Z podstawy prawnej uchwały usunąć uchwałę Nr 276/XXV/2016 z 7 listopada 2016 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock. Uwaga nieuwzględniona. Przywołana podstawa prawna jest prawidłowa. Uchwała wskazuje tekst jednolity studium ze wszystkimi zmianami, jakie były podejmowane w okresie jego obowiązywania.

Treść postulatu: Wykreślić § 5 pkt 1 projektu uchwały gdyż § 12 określa zasady ochrony dóbr kultury współczesnej. § 5 pkt 1 - na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dóbr kultury współczesnej. § 12 - Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwymi przepisami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz innymi przepisami odrębnymi. Uwaga nieuwzględniona. Zapisy § 12 zawierają odesłanie do powszechnie obowiązujących norm ustawowych - ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ze względu na brak takiej potrzeby, w planie nie określono szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

Treść postulatu: Dokonać zmiany § 13 określającego parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału poprzez, określenie minimalnej powierzchni nowotworzonej działki na 2500 m² oraz minimalnej szerokości frontu działki na 18 m. Uwaga uwzględniona.

Treść postulatu: Dokonać zmiany § 18 pkt 1 projektu uchwały poprzez wprowadzenie wymogu zachowania co najmniej 1,2 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny. Uwaga uwzględniona.

Treść postulatu: Dokonać zmiany § 21 pkt 1 poprzez określenie przeznaczenia terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga uwzględniona.

Treść postulatu: Wykreślić zakaz realizacji wolnostojących budynków usługowych (§ 21 ust. 1 pkt 3) Uwaga nieuwzględniona. Plan dopuszcza realizację usług w formie lokali wbudowanych w parterach budynków wielorodzinnych. Realizacja niewielkich wolno stojących obiektów usługowych

w zwartym kwartale zabudowy wielorodzinnej przeczy zasadzie ekonomicznego wykorzystania przestrzeni. Realizacja usług w parterach tworzy możliwość jednoczesnego powstania lokali mieszkalnych i usługowych.

Treść postulatu: Dokonać zmiany § 21 ust. 1 pkt 4 projektu uchwały poprzez obniżenie dopuszczalnej liczby kondygnacji podziemnych do 1. Uwaga nieuwzględniona. Wzrastająca liczba miejsc postojowych koniecznych do zapewnienia w ramach zagospodarowania terenu (z 1,0 na 1,2 msc/lokal) sugeruje potrzebę stworzenia w planie możliwości, dla ewentualnej realizacji większej ilości miejsc postojowych w garażach podziemnych. Rozwiązania techniczne przed wydaniem pozwolenia na budowę takiego obiektu, są dokładnie analizowane na etapie tworzenia dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.

Treść postulatu: Obniżyć maksymalną dopuszczoną wysokość zabudowy na 16 m. Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana w planie wysokość zabudowy stanowi kontynuację wartości tego parametru, jaką w 2013 roku wprowadził obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy wielorodzinnej w Zegrzu.

Treść postulatu: Wykreślić zapis §21 ust. 1 pkt 5 lit. B, dopuszczający budowę wolnostojących budowli garażowych. Uwaga uwzględniona. Względy estetyczne i kompozycyjne przemawiają za lokalizacją miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych.

Studium wprowadza na terenie działki nr ew. 111/12 obręb Jadwisin strefy B1. Mieszaniowo-usługowej o dużej intensywności. Przewiduje lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 5 kondygnacji, obiektów handlu, usług publicznych, rekreacji, sportu, kultury. Przewidywane wskaźniki nowoprojektowanej zabudowy: Maksymalna wysokość: 18 m; Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%; Intensywność zabudowy: maksymalna 3,0, minimalna 0,2. Tę strefę możemy w przyszłości wprowadzać na innych terenach gminy i miasta, w przypadku kolejnych procedur zmiany studium. Uwagi jakie zgłoszone zostały do studium:

Treść postulatu: Na stronie 4 wyłożonego projektu dokumentu dokonać zmiany nazwy obrębu na Jadwisin. Uwaga uwzględniona. Wyłożony dokument błędnie wskazywał Jachrankę.

Treść postulatu: Dokonać zmiany w wykazie miejscowości tworzących gminę Serock w postaci wpisania właściwej nazwy miejscowości Zegrze. Uwaga uwzględniona. Pierwotnie opracowane studium określało Zegrze mianem osiedla.

Treść postulatu: Uaktualnić wszystkie dane statystyczne. Uwaga nieuwzględniona. Zakres zmiany studium został określony uchwałą intencyjną do obszaru działki nr ew. 111/12 obręb Jadwisin.

Treść postulatu: Dokonać zmiany we wskaźnikach nowoprojektowanej zabudowy w strefie B1 poprzez określenie: wysokości zabudowy: na 16 m; minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: na 30%, intensywności zabudowy na 1,0. Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzana zmianą studium strefa B1, ma dotyczyć terenów wskazywanych do intensywnej (na warunki lokalne) zabudowy. Z tego powodu określone dla niej wskaźniki nie powinny być niższe niż dla strefy B. Zawarte w studium wskaźniki określają brzegowe wartości (minimalne lub maksymalne) tych wskaźników, jakie mogą następnie być określane w planach miejscowych. Określenie w studium wyższych wartości poszczególnych wskaźników nie oznacza konieczności ich bezwzględnego przenoszenia do planu, który nie może ich jedynie naruszać'.

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

„Chciałbym powitać wśród nas wnioskodawców co do tego planu- właścicieli działki 111/12 w Zegrzu,

Pan

„Na przestrzeni lat powstawało kilka różnych koncepcji zagospodarowania tej działki, uważamy, że projekt, z którym chcemy do Państwa wystąpić jest najbardziej racjonalny i optymalny. Z punktu widzenia między innymi potrzeb gminy, byłoby zrealizowanie tam osiedla mieszkaniowego dedykowanego dla mieszkańców Zegrza, w celu zaspokojenia potrzeb tych mieszkańców. Chcę podkreślić, że będzie to budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne o charakterze popularnym tzn. na możliwości finansowe przeciętnego mieszkańca naszego kraju, nie planujemy zabudowy o wysokim standardzie. Będą to budynki wielorodzinne w sumie około kilkudziesięciu mieszkań z lokalami usługowymi w parterze. Będą to usługi nieuciążliwe. Na osiedlu przewidziana jest infrastruktura rekreacyjna w postaci placu zabaw dla dzieci, być może boisko lub kort tenisowy. Chcemy aby ta infrastruktura współgrała z tą która jest na działce sąsiedniej, na terenie Pałacu Zegrzyńskiego. Jeśli chodzi o zagrożenia dotyczące stabilności skarpy, to mamy ich świadomość, na pewno nie zaryzykujemy i nie podejmiemy się inwestycji jeśli nie będą wcześniej przeprowadzone szczegółowe

badania geologiczne i geotechniczne. Na tym etapie było za wcześnie na te badania, ponieważ jesteśmy przed Państwa decyzją czy będziemy mogli zrealizować inwestycję, którą planujemy. Zielen na skarpie być może zostanie uporządkowana, ale na pewno zostanie nietknięta”.

(Na wspólne posiedzenie Komisji przybył radny Krzysztof Bońkowski).

Radny Sławomir Osiewala

„Nasze spotkanie jest podyktowane uwagami jakie zgłosiliśmy, które nie zostały uwzględnione a z którymi nie mieliśmy okazji się zapoznać. Uwagi dotyczą nie tylko Państwa inwestycji czy pomysłu. Problem jest większy niż by się wydawało ponieważ pewne zapisy będą miały znaczący wpływ na zagospodarowanie terenów, które w ostatnim czasie były uwalniane lub będą uwalniane przez Skarb Państwa, a więc będą się pojawiali nowi inwestorzy z podobnymi pomysłami i chęcią zagospodarowania. Niektóre zapisy w planie i studium budzą w mieszkańcach szereg wątpliwości natury urbanistycznej i przyszłościowej. Panowie wiecie jaki jest charakter miejscowości Zegrze, specyfika środowiskowa, macie również rozeznanie co do charakteru zabudowy. Chciałbym się odnieść do uwag przedstawionych przez Pana Kierownika, powinny one odnosić się do aktualnych zapisów, a nie do wnioskowanych przez inwestorów. Ilość miejsc postojowych określa § 26 i mówi o 1,2 miejsca, nie mówmy więc, że zwiększyliśmy. Nie mówmy też o wysokości zabudowy 18 metrów bo UT9 miało 12 metrów, więc nie mówmy, że to zostawiamy. Jest wniosek właściciela, który ma plan na zagospodarowanie działki. My mieszkańcy nie mamy nic przeciwko budowie, ale żeby była to zabudowa zrównoważona. Budynki w Zegrzu mają nie więcej niż 16 metrów, nie mieliśmy nic przeciwko temu aby nowa zabudowa miała również 16 metrów. Wnosiłem aby zmienić minimalną powierzchnię działki na 2500m² z obawy, że jakby te 2 ha podzielić na działki 1500m² i na każdej postawić budynek mieszkalny dwupiętrowy przy intensywności zabudowy 3.0 to byłoby dużo. O tym, że to się inaczej liczy słyszę dzisiaj po raz pierwszy. Dokonujemy zmiany planu, a ja się dowiaduję, że ten plan może za miesiąc, dwa być na innej działce”.

Pan

„To od Państwa zależy czy na tej działce będzie osiedle, które chcemy wybudować. Jeśli chodzi o wysokość jeśli chcielibyśmy dachy płaskie to 16 metrów by wystarczyło na 5 kondygnacji, ale przy spadzistych będzie to za mało. My nie chcemy zrobić krzywdy, jestem właścicielem Hotelu Warszawianka od 20 lat, nie zamierzam stąd uciekać, nie jestem deweloperem, który wybuduje, sprzeda i go nie ma. Jestem również od 10 lat właścicielem Pałacu Zegrzyńskiego na sąsiedniej działce. Wskaźnik 3.0 jest wynikiem tego, że dziś się inaczej buduje niż 20 lat temu, dzisiaj każdy chce mieć duże mieszkanie z dużym tarasem, a to wszystko się wlicza”.

Radny Sławomir Osiewala

„Nikt nie jest przeciwny Państwa inwestycji, ani temu aby Zegrze się rozwijało. Problem zaczyna się kiedy pewne zapisy mogą być przeniesione na inne tereny, sąsiednie tereny w Zegrzu. Za parę lat staniemy się Zegrzem nie miejscowością nad zalewem, tylko jednym wielkim blokowiskiem”.

Pan

„To od Państwa zależy jak będziecie kształtowali ten teren. My nie będziemy nikomu przeszkadzali, zaślaniali, nie wycinamy drzew, nie burzimy zabytków”.

Radny Sławomir Osiewala

„Tak, jeśli ten plan miał obejmować tylko Państwa działkę, natomiast zapisy w uchwale pozwalają wykorzystać te same warunki w innym rejonie Zegrza, wtedy mówimy nie”.

Pan

„Państwo w dzisiejszej uchwale poruszacie się w obszarze jedynie naszego wniosku, naszej działki”.

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Wprowadzenie czegoś do studium następuje na drodze uchwały Rady Miejskiej, wprowadzenie strefy B1 na działce sąsiedniej, będzie wymagało odrębnej uchwały, odrębnego trybu i może się to stać tylko za zgodą rady. Ten plan i studium jaki proponujemy w żaden sposób nie wiąże rady koniecznością przenoszenia w tym kształcie na inny teren”.

Radny Sławomir Osiwala

„Zapisy z projektu uchwały nie odnoszą się do zapisów z obowiązującego planu. Jest uchwała 342, w której jest zapisane jakie warunki były przypisane działce UT9 i na niej były określone parametry, jeśli my zmieniamy i nazywamy tę działkę inaczej, to nie mówmy, że coś podwyższyliśmy, bo albo się ustosunkowaliśmy pozytywnie do wniosku inwestora, albo zachowujemy zapisy, które są obowiązujące w tym terenie. Raz mówi się o ładzie urbanistycznym a następnie, że jeśli wśród działek UT zrobimy jedną B1 to nic takiego”.

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Nie zgodzę się że dookoła występują tereny usług turystyki, po stronie zachodniej jak i wschodniej tereny nie są obecnie objęte planem miejscowym, teren UT9 sprowadza się jedynie do działki 111/12. Jeśli mówimy o kontynuacji zabudowy, to przeznaczając ten teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną powinniśmy odnosić go do tej samej funkcji występującej w sąsiedztwie. Tu rezygnujemy z usług turystyki. Moje porównanie dlatego nie odnosiło się do wskaźników z terenów usług turystyki, które są inne niż dla zabudowy mieszkaniowej. Tereny MWU od 6 do 9 wysokość zabudowy 18 metrów, powierzchnia biologicznie czynna 25%, liczba kondygnacji 4”.

Przewodniczący Rady Osiedla Zegrze Mariusz Kusiak

„Ja i mieszkańcy Zegrza mieliśmy inne wyobrażenie na temat tej inwestycji. Słyszac Panów wypowiedź trochę się uspokoiłem. Inne wyobrażenie miałem też o wskaźniku zabudowy. My jako mieszkańcy jesteśmy zadowoleni i pełni nadziei, znając Państwa inwestycje wiemy, że nie będzie to coś zepsutego. Jeżeli to będą bloki, które będą współgrały z istniejącymi to ja jestem uspokojony. Mieliśmy obawy, że zabudujecie gęsto tak, że nie można będzie swobodnie przejść, czy zejść nad wodę, że budynki zasłonią widoki, że zniknie roślinność. Teraz trochę jestem uspokojony i przekaze te informacje mieszkańcom”.

Radny Mariusz Rosiński

„Czy będzie tam dostęp do wody czy będzie to teren prywatny i ogrodzony?”

Pan

„Nikommu nie zabronimy zejścia nad wodę”.

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

„Po dzisiejszym spotkaniu jesteśmy doinformowani jeśli chodzi o wskaźnik intensywności zabudowy, usłyszeliśmy także, że przed każdą budową musi być opinia geologa, aby uzyskać pozwolenie na budowę, kolejna rzecz 18 metrów i 5 kondygnacji nadziemnych- usłyszeliśmy deklarację, że te 2 metry potrzebne są po to aby profilować dach”.

Radny Sławomir Osiwala

„Jeśli chodzi o koncepcję Panów inwestorów, to nie mam zastrzeżeń, jeśli chodzi o dokument w formie uchwały to będziemy na pewno jeszcze dyskutować. Jeśli te zapisy można przełożyć kiedyś na inny teren to będę optował aby tego zapisu nie było”.

Radny Marek Biliński

„Czy rozważacie parkingi dla samochodów z gazem? Bo w garażach podziemnych nie mogą parkować”.

Pan

„To już architekci będą doprecyzowywać, na pewno będą miejsca dla pojazdów na gaz. Będą też miejsca na doładowanie samochodów elektrycznych”.

Radny Krzysztof Bońkowski

„O charakterze tego osiedla decydować będzie wspólnota, jak usłyszeliśmy, chciałem się dowiedzieć czy Państwo planują ogrodzić osiedle czy będzie swobodne przejście nad wodę, czy o tym zdecyduje dopiero wspólnota?”

Pan

„Nie jest naszą rolą aby to osiedle zamykać, wręcz przeciwnie chcemy tam stworzyć kilka obiektów rekreacyjnych, które będą dedykowane wszystkim mieszkańcom Zegrza. Ale jak powstanie wspólnota mieszkaniowa, to może naszą decyzję zmienić”.

Radny Krzysztof Bońkowski

„Czy w studium powinniśmy wprowadzać ograniczenia np. wysokości ogrodzenia, czy to na etapie planu?”

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Nie w studium, ani w planie, tylko potrzebna byłaby szczególna uchwała krajobrazowa, która to reguluje”.

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

„Odnosząc się do wypowiedzi radnego Osiwały, nie ma zastrzeżeń do treści koncepcyjnej, natomiast zachowuje uwagi do treści samej uchwały. Czy dzisiaj te uwagi zostaną zgłoszone, abyśmy mieli czas na przepracowanie, czy będziemy potrzebowali odrębnego spotkania?”

Radny Sławomir Osiwała

„Chciałbym przeanalizować uwagi odrzucone przez Pana Burmistrza, jestem też przygotowany aby pracować nad poszczególnymi zapisami uchwały i planu. Możemy zrobić to dzisiaj”.

Radny Sławomir Osiwała

„Chciałbym prosić Panów inwestorów w miarę możliwości o przekazanie wizualizacji zagospodarowania tego teren, abyśmy mogli zaprezentować mieszkańcom”.

Pan

„Przekażemy wizualizację na ręce Pana Kierownika jak będzie gotowa”.

(Przerwa).

(Po przerwie).

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

„Chciałbym zaproponować aby w pierwszej kolejności zająć się tematem Jaskółowa. Pan Burmistrz skierował pismo do Starosty Nowodworskiego oraz Burmistrza Nasielska z prośbą o przedstawienie informacji i dokumentacji dotyczącej planowanej inwestycji, póki co odpowiedzi nie uzyskaliśmy. Z rozmów wynika, że jest tam planowane przedsięwzięcie na dużą skalę. Ponieważ ten temat się rozprzestrzenia, a nasza gmina jest w bezpośrednim sąsiedztwie oddziaływania, uważam, że powinniśmy sformułować stanowisko Rady Miejskiej w tej sprawie”.

Burmistrz Sylwester Sokolnicki

„Wystąpiliśmy do Starosty Nowodworskiego i Burmistrza Nasielska o informację, na dzień dzisiejszy nie ma odpowiedzi, także trudno zająć nam stanowisko, w związku z tym myślę, że musimy poczekać do momentu uzyskania konkretnych informacji. Do sesji powinniśmy otrzymać już odpowiedź Pani Starosty i wtedy zajmiemy stanowisko”.

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

„Procedura nie przewiduje, aby gmina czy Rada Miejska była stroną w tej sprawie, natomiast uważam, że jako organy powinniśmy dać sygnał, że zajmujemy się tym tematem. Przygotuję komunikat i umieścimy go jako stanowisko po posiedzeniu wspólnym Komisji do mieszkańców.

Wracając do planu zagospodarowania i studium, wydaje się że brakującym elementem do podjęcia stanowiska jest przedyskutowanie szczegółowych zapisów, które znajdują się w treści dokumentów. Poproszę zatem radnego Osiwałę o odniesienie się do nich”.

Radny Sławomir Osiwała

„Jeśli chodzi o sprawę samych zapisów, czyli odpowiedzi Pana Burmistrza na złożone wnioski, to sprawa była już omówiona. Natomiast jeśli chodzi o dokumenty to mamy do czynienia z dwoma dokumentami, z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który jest skutkiem zmian

wprowadzonych w studium. Jeśli chodzi zatem o uwagi do studium, wyjaśnienia wymaga sposób wprowadzenia strefy B1, odnosząc się do studium chciałbym się dowiedzieć czy to są zmiany w studium czy opracowanie studium dla działki 111/12”.

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Studium opracowaliśmy w 2009 roku, i od tego czasu było kilka uchwał zmieniających i to jest kolejna z takich uchwał. Jest to zmiana obowiązującego studium w zakresie jednej działki”.

Radny Sławomir Osiwała

„Rozumiem, że dokonana zmiana dotyczyć będzie tylko tej jednej działki? To skąd się bierze, że będzie można tą strefę wprowadzać na inne tereny?”

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„W naszym studium pojawia się nowa strefa i będzie można ją wprowadzać pod warunkiem, że będzie podjęta taka uchwała”.

Radny Sławomir Osiwała

„Skąd się wzięła w Zegrzu strefa B?”

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Taki jest tam charakter zabudowy na obszarach mieszkaniowych.”

Radny Sławomir Osiwała

„Część tekstowa studium nie współgra z częścią graficzną. Nie jest napisane, że strefa B dotyczy konkretnego terenu. Czy zmiana studium będzie dotyczyła tylko tej działki, czy możliwości wprowadzenia strefy B na każdym innym terenie”.

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Studium jest dokumentem, który obowiązuje dla całej gminy, uchwaloną zmianą zmienimy treść tego studium, pojawia nam się strefa B1 w chwili obecnej dla działki 111/12, natomiast nic nie stoi na przeszkodzie aby kiedyś, jeśli rada uzna, że trzeba ją wprowadzić gdzieś jeszcze, takie coś wykonać”.

Radny Sławomir Osiwała

„Następna sprawa dotycząca studium, jeśli dokonujemy zmiany w studium wprowadzając strefę i oznaczając ją parametrami, czym to jest spowodowane, że w innych obowiązujących już zapisach takich parametrów nie ma”.

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Intensywność zabudowy jest to nowy wskaźnik, który obowiązuje zgodnie z nowelizacją ustawy z 2015 roku. Ustawa mówi, że mają być określone wskaźniki brzegowe, a które konkretnie to decyduje rada”.

Radny Sławomir Osiwała

„Kolejna rzecz, która powinna się znaleźć według mnie w studium jeśli go zmieniamy, to ilość mieszkańców, dochodów gminy, WPF, czy jeśli teraz jest praca nad studium, może te dane wszystkie uaktualnić. Powinien być dokonany bilans gruntów, jeśli tabele są w części pozmieniane, to w podsumowaniu tych tabel te wyniki są różne”.

Burmistrz Sylwester Sokolnicki

„Możemy podjąć taką uchwałę, że będziemy zmieniać studium dla całej gminy, ale my jesteśmy w konkretnej sytuacji w odniesieniu do działki 111/12, zmiana jest tylko do konkretnej działki. Możemy zmieniać całe studium, ale zajmie to wiele czasu i pochłonie dużo więcej pieniędzy”.

Radny Sławomir Osiwała

„W pkt. 4 na stronie 44 jest odniesienie się do Jadwisina a nie do Zegrza”.

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Studium jest z 2009 roku czyli przed realizacją obwodnicy”.

Radny Sławomir Osiwała

„Studium było opracowane w 2009 roku, ale później były wprowadzane zmiany”.

Burmistrz Sylwester Sokolnicki

„Ale tylko do konkretnej działki, dla niewielkiego wycinka, nie zmieniamy reszty”.

Radny Sławomir Osiwała

„Czy istnieje możliwość w już opracowanym studium lub w mpzp wyłączenie działki z planu?”

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Można uchwalić dla niej nowy plan, wtedy stary traci ustalenia”.

Radny Sławomir Osiwała

„Zamiast robić zmiany w studium może wyłączyć tę działkę i wydać dla niej warunki zabudowy. Chciałbym uniknąć wprowadzania strefy B1. Obawiam się, że przyszłości może być wykorzystana na innych terenach w Zegrzu”.

Sekretarz Tadeusz Kanownik

„Tak samo jak będą warunki zabudowy”.

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„W tym momencie przy zmianie planu mamy możliwość wyznaczenia linii zabudowy, aby wyłączyć skarpe z linii zabudowy”.

Radny Krzysztof Bońkowski

„Wprowadzamy strefę B1, ale jeśli będziemy tę strefę chcieli wprowadzić do jakiegokolwiek innej działki, to musimy się jako rada jeszcze raz spotkać?”

Burmistrz Sylwester Sokolnicki

„Z ustawy o planowaniu przestrzennym wynika, że jedynym organem kompetentnym do wprowadzania zmian jest Rada Miejska, zatem nie można bez zgody rady tej strefy przenosić na inny teren”.

Radny Sławomir Osiwała

„W prezentacji był zapis, że można wprowadzić tę strefę bez potrzeby zmiany”.

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Bez potrzeby zmiany tekstu”.

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

„Bo w tekstowej części studium nie ma zapisane gdzie dana strefa jest, tylko w części graficznej”.

Radny Sławomir Osiwała

„Strefa A, B jest na terenach podmiejskich, a powinna być jedynie w miejskich”.

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Strefa miejska, strefa podmiejska są określone w studium umownie, to się tyczy intensywności zabudowy jaka w tych strefach ma powstawać, a nie podziału administracyjnego”.

Radny Sławomir Osiwała

„Ja mam dokument, w którym jest opisana strefa miejska i podmiejska”.

Sekretarz Tadeusz Kanownik

„To o tym Pan Kierownik mówił”.

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

„Sugerujesz, że powinien być dodany filtr, który określa co jest strefą miejską a co podmiejską?”

Radny Sławomir Osiewala

„Tutaj jest to inaczej realizowane. Strefa B1 została wpisana w strefie miejskiej czy podmiejskiej?”

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Strefy mówią o kierunkach rozwoju, one nie mówią o tym co jest teraz”.

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

„Dążysz do jednoznacznego powiązania strefy miejskiej z miastem a podmiejskiej z resztą gminy?”

Radny Sławomir Osiewala

„Na debacie proponowałem aby dokonać wykreślenia tego podziału”.

Burmistrz Sylwester Sokolnicki

„A w czym to przeszkadza?”

Radny Sławomir Osiewala

„Jest opisane jaki może mieć charakter zabudowy strefa podmiejska”.

Sekretarz Tadeusz Kanownik

„W Zegrzu jest już strefa B”.

Radny Sławomir Osiewala

„A skąd się tam wzięła strefa B?”

Sekretarz Tadeusz Kanownik

„Bo taki jest tam charakter zabudowy”.

Radny Sławomir Osiewala

„A czy jest to odnotowane w załączniku tekstowym, że wprowadza się strefę B w Zegrzu?”

Sekretarz Tadeusz Kanownik

„Jest w części graficznej”.

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

„Wydział Architektury, Wojewoda, Sądy Administracyjne wszyscy respektują te zapisy i nie ma wątpliwości co do tego czy takie budownictwo może być tam realizowane”.

Radny Sławomir Osiewala

„Nie chcę się zgodzić aby zostawić ślad w dokumentach planistycznych, który może kiedyś posłużyć komuś innemu do swobodnego działania”.

Sekretarz Tadeusz Kanownik

„Jeśli ktoś będzie chciał to również przedłoży taką propozycję”.

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

„Przez to, że nasze zapisy były zbyt szczegółowe dochodziło do sytuacji, że ludzie nie mogli się np. wybudować. Dlatego prosiłbym abyśmy nie próbowali tego uszczegóławiać. Uważam, że powinna być ta możliwość aby wprowadzać strefy dla innych terenów niż miasto ”.

Radny Sławomir Osiewala

„Jeśli plan składa się z części tekstowej i części graficznej to jedna powinna odpowiadać drugiej. Jeśli w części tekstowej jest zapisane, że strefy A, B dotyczą terenów miejskich, to znaczy że powinny być na obszarach miejskich, natomiast zabudowa na terenach poza miejskich jest określona w studium jako określona zabudowa i swobodne przenoszenie tylko do części graficznej nie poparte w tekście powoduje że dokumenty są niespójne. Moją propozycją było wykreślić definicje obszar miejski i podmiejski”.

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

„Czy ustawa o planowaniu przestrzennym wymaga, żeby określać jaki to jest teren?”

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Studium jest opracowaniem autorskim i to autor zaproponował taki podział obszaru gminy na poszczególne strefy i obszary, ale studium składa się z dwóch części, studium uwarunkowań i kierunków. To jest studium kierunków, tutaj gmina, rada wyraziła swoją politykę przestrzenną. Zakwalifikowanie obszarów w Zegrzu w obszar miejski strefę B mówi tyle, że rada wprowadziła kierunek rozwoju, że te tereny mają się w tym kierunku rozwijać”.

Radny Sławomir Osiewała

„Mogę przyjąć jako laik Pana wy tłumaczenia, ale ja słyszałem zupełnie odmienne tłumaczenie także od fachowca i mam prawo mieć wątpliwości”.

Burmistrz Sylwester Sokolnicki

„Cały pas nad wodą, od Wierzbicy, przez Serock, do Zegrza określa się strefą miejską- jako rozwojową”.

Radny Sławomir Osiewała

„Miałem wątpliwości odnośnie zapisów, że są nieaktualne, ale ich niezmienniany. Wprowadzamy strefę B1 z koniecznością zapisów dotyczących intensywności zabudowy, mimo że w innych strefach go nie ma”.

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Wynika to z okresu w jakim tę strefę sporządzano”.

Radny Sławomir Osiewała

„Co oznacza intensywność zabudowy 0,5 w strefie B?”

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Architektura bada zgodność projektu budowy z planem miejscowym. Architekt robiąc projekt zagospodarowania działki nie wyznaczy tego nowego wskaźnika, tylko będzie posługiwał się tym czym dany plan się posługuje. Ma to być zgodność z danym planem miejscowym obowiązującym na tym terenie”.

Radny Sławomir Osiewała

„0,5 to 50% zabudowy działki, a na działce 111/12 jest wskaźnik 3,0”.

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Nie można tego tak odnosić, bo to jest inny wskaźnik. Architekt będzie musiał pracować na dwóch planach o różnych wskaźnikach”.

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

„Chciałbym przejść do planu”.

Radny Sławomir Osiewała

„Jeśli jest taka możliwość przygotuję na piśmie paragrafy, do których mam uwagi i złożę do Pana Burmistrza, a na kolejnej komisji omówimy je?”

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

„Faktycznie może być to bardziej efektywne. Dzisiaj więc naszą decyzję ograniczymy co do studium, a temat planu wróci na przyszłe wspólne posiedzenie komisji Rady Miejskiej”.

Radny Krzysztof Bońkowski

„Po podjęciu kodeksu reklamowego można dopiero narzucać m.in. wysokość ogrodzenia. Pamiętam, że czytałem w którymś planie zagospodarowania, że ogrodzenie może być do 1,8 metra. Usłyszałem dzisiaj, że studium wyznacza kierunek. Mam pytanie zatem czy studium może ograniczać wysokość ogrodzenia?”

Kierownik Referatu GP Jakub Szymański

„Jest to regulowane odrębną uchwałą, plany nie mogą się teraz tym zajmować”.

Radny Krzysztof Bońkowski

„Czy zapis ten dotyczyłby konkretnych działek?”

Radny Krzysztof Bońkowski

„Trzeba podjąć dokument dla całej gminy, ale można rejonizować”.

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

Poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock

W głosowaniu

Projekt uchwały został zaopiniowany pozytywnie przy 9 głosach za, 1 przeciw i 1 głosach wstrzymującym (załącznik nr 3).

2.

Sprawy różne

Radny Krzysztof Bońkowski

„Zwrócili się do mnie mieszkańcy ul. Polnej z prośbą o dodatkowe informacje o możliwości dokończenia ulicy Polnej, lub utwardzenie jej. Jest również zapytanie czy autobus szkolny mógłby wjeżdżać dalej, może wyłożyć odcinek kostką? Kolejna rzecz- z przepompowni wylewana jest woda do rowu odprowadzającego, ale ze względu na znaczą ilość wpada na grunt i niszczy drogę, może jest możliwość aby przygotować zbiornik z drugiej strony lub w innym miejscu”.

Burmistrz Sylwester Sokolnicki

„Drog czekających na dokończenie jest wiele. Będziemy starali się utrzymywać tę drogą w stanie przejezdnym. Autobus zatrzymuje się w miejscu gdzie może zawrócić i nie ma technicznych możliwości aby jechał dalej. Odnośnie wody, jest to woda niezagrażająca, latem jest wręcz wskazana ponieważ niweluje kurz z drogi”.

Radny Krzysztof Bońkowski

„Czy autobus szkolny mógłby dojechać chociaż do przepompowni, wtedy dzieci miałyby bliżej”.

Burmistrz Sylwester Sokolnicki

„Jest to do rozważenia”.

Radna Jolanta Kaczmarek

„Chciałabym prosić o wyrównanie parkingu przy cmentarzu”.

Burmistrz Sylwester Sokolnicki

„Zrobimy to jak się uporamy z drogami”.

Radny Sławomir Osiewala

„Na jakim etapie jest pozyskanie działki przy domu parafialnym w Zegrzu, która miała być przeznaczona na plac zabaw”?

Burmistrz Sylwester Sokolnicki

„Pan Starosta jako dysponent gruntu Skarbu Państwa wystosował pismo do Pana Wojewody o przekazanie tej działki na rzecz gminy”.

Radny Sławomir Osiwala

„Na jakim etapie i na kiedy będą przewidziane prace porządkowe po zakończonych pracach kanalizacyjnych w Zegrzu?”

Burmistrz Sylwester Sokolnicki

„Pod koniec kwietnia zaczniemy przełączać wspólnoty do nowej oczyszczalni ścieków, potrwa to do połowy maja, więc do końca maja powinno zostać wszystko uporządkowane”.

Radna Gabriela Książek

„Mam uwagę dotyczącą kalendarium przy Centrum Kultury- jest ona na 2017 rok, warto je uaktualnić”.

Burmistrz Sylwester Sokolnicki


„Chciałbym zaprosić Pana Przewodniczącego i Państwa Radnych na apel katyński, w piątek 13 kwietnia o godzinie 12.00 przy tablicy pamiątkowej i w niedzielę na Mszę w intencji Katyńców”.

Przewodniczący Rady Miejskiej Artur Borkowski

Stwierdził wyczerpanie porządku posiedzenia, podziękował wszystkim za udział i zakończył wspólne posiedzenie komisji o godz. 17.45.

Protokolowała

Paulina Kopeć

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Serocku

Artur Borkowski