

Uchwała Nr 504/XLVI/2018
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 25 czerwca 2018 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1 i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, ze zm.), art. 14 ust. 1, 2 i 4 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.), Rada Miejska w Serocku uchwala co następuje:

§1

1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin, uchwalonego uchwałą Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 3 czerwca 2013 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r., poz. 7420), zwanego w dalszej części uchwały planem.
2. Zakres zmiany obejmuje:
 - 1) ogólne ustalenia uchwały, odnoszące się do całego obszaru obowiązywania planu, zawarte w:
 - a) §4 ust. 2 planu, definiujące rodzaje stosowanych na rysunku planu oznaczeń o charakterze informacyjnym,
 - b) §5 pkt 7 planu, w którym zdefiniowany zostało pojęcie „intensywności zabudowy”,
 - c) §7 pkt 1 planu, poprzez rozszerzenie katalogu obszarów wskazanych do realizacji celów publicznych,
 - 2) szczegółowe ustalenia uchwały, odnoszące się wyłącznie do wybranych terenów funkcjonalnych:
 - a) obejmujące wartości minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zawarte w: §35 pkt 3 lit a – b, §38 pkt 3 lit a – b, §39 pkt 4 lit a – b, §40 pkt 4 lit a – b, §41 pkt 4 lit a – b, §42 pkt 3 lit a – b, §43 pkt 4 lit a – b, §44 pkt 3 lit a – b, §45 pkt 3 lit a – b, §46 pkt 3 lit a – b, §48 pkt 4 lit a – b, §49 pkt 4 lit a – b, §52 pkt 3 lit a – b, §56 pkt 4 lit a – b, §58 pkt 3 lit a – b,
 - b) obejmujące dopuszczane przez plan rodzaje pokryć dachowych na terenach funkcjonalnych UT, zawarte w §48 pkt 4 lit. h planu,
 - c) obejmujące tereny funkcjonalne MNU, w tym zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w rozdziale 11 §36 planu,
 - d) obejmujące tereny funkcjonalne UMN, w tym zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w rozdziale 12 §37 planu,
 - e) obejmujące tereny funkcjonalne USO, w tym zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w rozdziale 22 §47 planu,
 - f) obejmujące tereny funkcjonalne ZPU, w tym zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w rozdziale 25 §50 planu,
 - g) obejmujące tereny funkcjonalne dróg publicznych, w

- szczegółności określone w uchwale zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawarte w §59 planu,
- h) obejmujące tereny funkcjonalne KDW, zawarte w rozdziale 35 §60 planu,
- 3) załącznik nr 1 do uchwały nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 3 czerwca 2013 roku, w zakresie:
- a) przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania między terenami funkcjonalnymi oznaczonymi symbolami USO1, U3 i MNU23, KDD15,
 - b) przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania między terenami funkcjonalnymi oznaczonymi symbolami MNU20, MNU21, KDD13, KDD14, KDW16,
 - c) przebiegu linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczającej tereny funkcjonalne, oznaczone symbolami MN2, MWU7 oraz MWU8,
 - d) przebiegu ciągów izolacyjnych o znaczeniu izolacyjnym i krajobrazowym, wyznaczonych na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami: UO1, USO1 i U3,
 - e) przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami: UO1, USO1, U3, MNU20, MNU21, MNU23, MN2, MWU7 oraz MWU8,
 - f) przebiegu granic strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, wyznaczonej na terenie funkcjonalnym, oznaczonym symbolem UO1,
 - g) granic obszaru wskazanego jako aleje, szpalery i tereny zieleni szczególnie wartościowe, wyznaczonego na terenie funkcjonalnym, oznaczonym symbolem UO1,
 - h) granic stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej, wraz z numerem stanowiska archeologicznego.

3. Zmiana poszczególnych ustaleń planu może obejmować zwiększenie lub zmniejszenie zasięgów poszczególnych terenów funkcjonalnych, stref i obszarów, a także ich utworzenie lub likwidację, przy czym jej zakres nie może wykraczać poza granice obszaru objętego zmianą planu.
4. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice:
- 1) obszaru objętego zmianą planu,
 - 2) zakresu zmiany załącznika nr 1 do uchwały nr 342/XXXVII/2013.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski

RADCA PRAWNY

Stanisław Paszkowski

Uzasadnienie
do uchwały nr 504/XLVI/2018
Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 czerwca 2018 r.

Przedkładany projekt uchwały dotyczy przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 342/XXXVII/2013, z dnia 3 czerwca 2013 roku.

Przewidywany zakres zmiany stanowił będzie nowelizację aktu prawa miejscowego uchwalonego w 2013 roku w zakresie wybranych jednostek redakcyjnych, nie powodując zmiany jego ustaleń w przeważającej części.

W dniu 10 maja 2018 roku, do Rady Miejskiej w Serocku złożone zostało wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, poprzez usunięcie z treści uchwały Rady Nr 342/XXXVII/2013, z dnia 3 czerwca 2013 roku definicji pojęcia „intensywności zabudowy”, którą przedmiotowa uchwała zawiera w §5 pkt 7. Wezwanie złożone zostało przez osobę posiadającą nieruchomość na terenie objętym przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wezwanie zostało złożone w trybie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 446, ze zm.), w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy, z dnia 7 kwietnia 2017 roku, o zmianie ustawy Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 roku, poz. 935). Podejmowana uchwała czyni zadość złożonemu wezwaniu, wyrażając w §1 ust. 2 pkt 1 lit. b przystąpienie do opracowywania zmiany przedmiotowego miejscowego planu, w zakresie zawartej w nim definicji pojęcia intensywność zabudowy. W obowiązujących warunkach prawnych zmiana ta prowadzić będzie do wyeliminowania z uchwały ww. pojęcia. Ponieważ zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073, ze zm.) zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie w jakim jest on uchwalany, to skuteczne uchwalenie zmiany planu, wymaga przeprowadzenia pełnej procedury planistycznej, narzuconej przez wspomnianą ustawę.

Ze względu na odmienny sposób interpretacji pojęcia intensywność zabudowy w oparciu o zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, względem obecnie funkcjonującej definicji tego pojęcia w zmienianym miejscowym planie, dla zachowania dotychczasowego sposobu stosowania wskaźników minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy niezbędna jest korekta wartości tych wskaźników, określonych w planie dla poszczególnych terenów, co też zamierza się wprowadzić w oparciu o w §1 ust. 2 pkt 1 lit. b oraz §1 ust. 2 pkt 2 lit. a, c - f uchwały.

W związku z zamiarem rozbudowy bazy sportowej w sąsiedztwie szkoły podstawowej w Jadwisinie, stwierdza się potrzebę rozszerzenia rezerwy terenowej wprowadzonej na ten cel obowiązującym planem miejscowym. Plan ten dla terenu u zbiegu ulic Akacjowej i Szkolnej w Jadwisinie przewidział teren funkcjonalny USO1, przeznaczony na realizację zabudowy usług sportu i oświaty. Ustalone w obowiązującym planie przeznaczenie terenu obejmuje zbyt mały obszar, uniemożliwiając zapewnienie przyszłym obiektom sportowym niezbędnego zaplecza technicznego. Wprowadzoną zmianą przewiduje się rozszerzenie granic terenu funkcjonalnego USO1. Powyższe wymaga korekty załącznika nr 1 do uchwały nr 342/XXXVII/2013. Realizację założonych celów umożliwiają zapisy §1 ust. 2 pkt 1 lit. a oraz §1 ust. 2 pkt 3 lit. a, d, e - g uchwały.

W obszarze obowiązywania planu wyznaczone zostały tereny funkcjonalne dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KDW. Jeden z obszarów – KDW16, mający wg planu stanowić łącznik między ulicami Andromedy (KDD13) i projektowaną drogą gminną, w sąsiedztwie terenu szkolnego (KDD14), zaprojektowany został po terenie dziewięciu

nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych. Przyjęta w planie formuła drogi wewnętrznej przy obecnej strukturze własnościowej gruntów uniemożliwia skuteczne zaistnienie przedmiotowej drogi, wobec czego brak jest przesłanek uzasadniających jej zachowanie w planie miejscowym. Przyległe tereny zabudowy z powodzeniem mogą być obsługiwane za pośrednictwem istniejącego i projektowanego układu drogowego. Realizację założonych celów umożliwiają zapisy §1 ust. 2 pkt 2 lit. c, h oraz §1 ust. 2 pkt 3 lit. b, e uchwały.

Obowiązujący plan miejscowy, dla terenów w sąsiedztwie linii brzegowej Jeziora Zegrzyńskiego, na północ od granic rezerwatu przyrody Wąwóz Szaniawskiego, wprowadził funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren funkcjonalny MN2). W chwili obecnej, wskazując na ciągły rozwój funkcjonującego w sąsiedztwie ośrodka wypoczynkowego, jeden z właścicieli nieruchomości gruntowych złożył wniosek o dokonanie korekty obowiązującego planu, poprzez przeznaczenie tego obszaru na cele usługowe. Uwzględniając sąsiedztwo linii brzegowej Jeziora oraz funkcjonującej na tym terenie ścieżki pieszo-rowerowej stwierdza się za zasadne przeprowadzenie analizy celowości przyjętego dotychczas kierunku zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz weryfikację możliwości jego przekształcenia w kierunku funkcji sprzyjających lokalizacji obiektów o charakterze otwartym. Kwestia ta szczegółowo będzie analizowana na etapie prac nad zmianą planu. Realizację założonych celów umożliwiają zapisy §1 ust. 2 pkt 2 lit. d oraz §1 ust. 2 pkt 3 lit. c uchwały.

Obowiązujący plan wprowadza również restrykcyjne zasady w zakresie dopuszczonych do stosowania rodzajów i kolorystyki pokryć dachowych. Ustalenia, w przypadku części terenów funkcjonalnych nie współgrają w pełni z historyczną zabudową obecną na tych obszarach. Dotyczy to w szczególności terenu funkcjonalnego UT8, na którym zlokalizowane są zabudowania zespołu pałacowo parkowego należącego niegdyś do rodziny Krasińskich. Plan wprowadza dla tego terenu obowiązek stosowania w pokryciach dachowych dachówek i „materiałów dachówkopodobnych”. W przypadku obiektów sytuowanych na terenie dawnego zespołu koszarowego twierdzy Zegrze, a także przedmiotowego zespołu pałacowo parkowego, historyczne zabudowania w dużej mierze kryte są natomiast blachą układaną „na rąbek”. Wniosek o dokonanie korekty zapisów planu w tym zakresie złożony został przez właściciela zespołu pałacowo parkowego w Zegrzu, w związku z otrzymanymi przez niego zaleceniami konserwatorskimi, dla planowanych na tym terenie zamierzeń inwestycyjnych. Rozszerzenie dopuszczalnych przez plan rodzajów pokryć dachowych, w kontekście powyższego, odniesienie pozytywny skutek w zakresie zachowania ładu przestrzennego. Realizację założonych celów umożliwiają zapisy 1 ust. 2 pkt 2 lit. b uchwały.

Przed podjęciem niniejszej uchwały Burmistrz Miasta i Gminy Serock otrzymał wnioski przedstawicieli społeczności Zegrza dotyczące objęcia zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w tej miejscowości, obejmujących działki nr ew. 111/42 oraz nr ew. 111/258 obręb Jadwisin. W przypadku działki nr ew. 111/42 postuluje się ograniczenie możliwości jej zagospodarowania, ze względu na ujawnione na jej terenie dawne cmentarzysko, które obecnie objęte zostało ochroną przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako zabytek archeologiczny. W przypadku działki nr ew. 111/258 postuluje się, o zmianę jej przeznaczenia w miejscowym planie, na cele zabezpieczające przyszłe potrzeby lokalnej społeczności w zakresie infrastruktury sportowej, rekreacyjnej i oświatowej. Realizacja tych potrzeb stanowiła będzie realizację celów publicznych. Analiza możliwości oraz zasadności wprowadzenia zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej części terenów w Zegrzu prowadzona będzie w toku prac planistycznych. Zmianą obejmuje się tereny funkcjonalne, na których zlokalizowane są działki wymienione we wnioskach. Realizację założonych celów umożliwiają zapisy §1 ust. 2 pkt 1 lit. c, §1 ust. 2 pkt 2 lit. e, f oraz §1 ust. 2 pkt 3 lit. c, e, h uchwały.

Przyjęte w obowiązującym planie zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów

komunikacji, szczególności w zakresie określonych minimalnych szerokości jezdni, powodują trudności w trakcie projektowania i budowy dróg publicznych, w kontekście występujących na terenie objętym zmianą planu ograniczonych możliwości terenowych funkcjonujących pasów drogowych. Zamierzona zmiana ma skorygować zapisy planu poprzez dostosowanie wymaganych uchwałą parametrów projektowanych dróg, do skomplikowanych uwarunkowań terenowych występujących na obszarze objętym planem. Realizację założonych celów umożliwiają zapisy §1 ust. 2 pkt 2 lit. g uchwały.

Zmiana przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przedstawionym zakresie, pozwoli na pełne uwzględnienie wniesionego przez mieszkańca wezwania do usunięcia naruszenia prawa, umożliwi realizację gminnych zamierzeń inwestycyjnych, a także pozwoli zaktualizować obowiązującą uchwałę pod kątem zmiany ustaleń, które w zmieniających się uwarunkowaniach prawnych i faktycznych, w dniu dzisiejszym nie roszą na spełnienie ustalonego dla nich w planie sposobu zagospodarowania, stając się w chwili obecnej barierą rozwojową poszczególnych terenów, na co zwracają uwagę zainteresowani właściciele nieruchomości.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski



ZAŁĄCZNIK
do uchwały nr 504/XLVI/2018
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 25 czerwca 2018 r.

- granica obszaru objętego zmianą planu
- ▨ działki nie objęte planem
- ▤ zakres zmiany załącznika nr 1 do uchwały nr 342/XXXVII/2013

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski