

ZARZĄDZENIE Nr 13/B/2021
Burmistrza Miasta i Gminy Serock
z dnia 5 lutego 2021 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w Serocku**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) zarządzam co następuje:

§ 1.

1. Rozpatrzyć uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od dnia 2 grudnia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w Serocku, sporządzonego na podstawie uchwały Nr 431/XL/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 stycznia 2018 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 Serock
Artur Borkowski

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w Serocku,
który był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 2 grudnia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	5.01.2021	Mariusz Rosiński Przewodniczący Rady Miejskiej w Serocku	Chciałbym zakwestionować rozwiązania przyjęte w projekcie planu dotyczące utworzenia ogólnodostępnego dla mieszkańców zejścia nad wodą od ul. Pułtuskiej. Zaproponowane rozwiązania w przedstawionym projekcie nie gwarantują dostępności zejścia utworzonego w postaci korytarza na działce 175/17 prowadzącego w kierunku terenu ZL1 a następnie nad rzekę Narew.	175/16, 175/17 obręb nr 25	ZL1, MWU1, MWU2	Uwaga nieuwzględniona	ze względu na brak możliwości prawnych wprowadzenia w planie ustaleń obligatoryjnego dostępu do terenu ZL1 poprzez działki 175/16 i 175/17, które stanowią własność prywatną. W planie miejscowym nie można wprowadzić ustaleń zakazujących grodzenia nieruchomości.
2.	8.01.2021	K.K.	Proponowana zmiana MPZP zasadniczo pogarsza warunki użytkowania obydwóch w/w działek, które zostały zakupione w 2001 r. kiedy sąsiadujący z nimi teren Ośrodka Szkoleniowo-Wypoczynkowego „Narew” PKO BP określony w obowiązującym wówczas MPZP miasta Serock Uchwałą Rady Miejskiej nr 555/LVI/2001 przeznaczony był na cele rekreacyjno-turystyczne. Obydwie działki miały w ówczesnym planie status przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacyjnej Aktualnie proponowana zmiana MPZP w przedstawionym do wglądu mieszkańców wariantcie, zmieniającym pierwotne przeznaczenie terenu i dopuszczającym wykorzystanie tego terenu na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego spowoduje zasadnicze pogorszenie warunków	1/7 i 2/2 obręb 6	MW/UO1		

			<p>użytkowania a w konsekwencji obniżenie wartości rynkowej obydwóch działek z następujących powodów:</p> <p>1) Zwiększenie hałasu i zanieczyszczenia powietrza w wyniku dużego ruchu samochodów osobowych i dostawczych na DKK1, co będzie dotyczyło obydwóch działek</p> <p>WNIOSEK: wnioskuję o przeniesienie drogi wjazdowej dla mieszkańców i samochodów dostawczych na początek obszaru zabudowy (mają tam być zlokalizowane usługi), który od strony zachodniej znajduje się w połowie długości DKK1. Obecny wjazd na teren planowanego osiedla proponuję przeznaczyć dla wjazdu pojazdów uprzywilejowanych i służb porządkowych.</p> <p>2) Zwiększenie hałasu w wyniku ułożenia na całym terenie, przyległym do obydwóch działek zabudowy wielorodzinnej a dodatkowo przeznaczaniu parteru budynku przewidzianego w obszarze zabudowy MW/UO1 na cele placówki oświatowej (przedszkole) oraz placu zabaw dla dzieci z przedszkola w odległości 4m od granicy działki nr 1/7 zabudowanej jednopiętrowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny</p> <p>3) W proponowanej zmianie MPZP brak jest informacji o tym, jaką orientację względem stron świata w wyznaczonym terenie zabudowy będą miały zlokalizowane tam budynki.</p> <p>Jeśli fronty budynków będą skierowane w stronę południową, to przy wyznaczonej 4 - metrowej odległości obszaru zabudowy od granicy, teren obydwóch działek całkowicie utraci dotychczasowe walory zamieszkiwania w ustronnym miejscu i poczucie prywatności co zasadniczo obniży wartość rynkową obydwóch działek.</p> <p>WNIOSEK: wnioskuję o oddalenie granicy obszaru zabudowy o tyle metrów od granicy z działkami 1/7 i 2/2 aby możliwe było ustawienie wzdłuż granicy barier wyciszających (jak przy trasach szybkiego ruchu) oraz obsadzenie ich od strony przyszłego osiedla szybko rosnącymi drzewami.</p>			<p>1) Uwaga nieuwzględniona</p> <p>2) Uwaga uwzględniona</p> <p>3) Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>1) droga wjazdowa do terenu MWU2 zlokalizowana jest poza obszarem planu i zmiana obsługi komunikacyjnej terenu MWU2 wymaga ewentualnego wyznaczenia drogi poza obszarem planu</p> <p>2) linia zabudowy na terenie MW/UO1 została odsunięta o 6 m oraz wprowadzono teren zieleni izolacyjno – krajobrazowej od strony południowej terenu MW/UO1, jak również dokonano korekty przebiegu linii zabudowy od strony północnej na terenie MW/UO1 poprzez jej likwidację na niewielkim odcinku.</p> <p>3) plan nie ustala orientacji względem stron świata lokalizacji budynków ponieważ na terenach MWU nie ma konieczności takiego wskazania. Ukształtowanie terenu pozwala na dowolną orientację lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy. Dodatkowo pozostawienie inwestorowi wyboru lokalizacji miejsca i orientacji lokalizacji budynku na własnej działce, zgodnie z wszystkimi innymi ustaleniami planu, stanowi sprawiedliwy i zgodny z zasadą prawa własności gwarant zagospodarowania przestrzennego własnego terenu budowlanego</p>
3.	15.01.2021	MD Premium Development	<p>Postuluje o nie wprowadzanie zmian zgłoszonych w trakcie publicznej dyskusji przez właścicielkę działek nr 6-2/2 oraz 6-1/7 nie objętych MPZP, przylegających do obszaru oznaczonego symbolem MW/UO1 w planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w Serocku,</p>	1/18 obręb nr 6	MW/UO1	Uwaga nieuwzględniona	odsunięcie linii zabudowy od południowej granicy obszaru MW/UO1 stanowi racjonalne rozwiązanie oddzielające zabudowę intensywną – wielorodzinną z usługami od zabudowy mało intensywnej - jednorodzinnej zlokalizowanej bezpośrednio przy terenie MW/UO1 na południe poza obszarem planu.

			dotyczących zmiany linii zabudowy przy południowej granicy obszaru MW/UO1.				Linie zabudowy o szerokości 19 m na terenie MW/UO1 umożliwiają lokalizację budynku wielorodzinnego z usługami
4.	13.01.2021	MD Premium Development	<p>Część graficzna</p> <p>1) Prosimy o usunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy przecinających skośnie wnętrza obszarów MWU1 i MWU2, wykluczających możliwość zabudowy w centralnym pasie szerokości 24 m.</p> <p>2) Prosimy o nie wyznaczanie linii podziału obszarów MWU1 i MWU2 z pozostawieniem zapisów jak dla MWU2 oraz oznaczeniem wymaganej lokalizacji usług na 20% parterów budynków tylko w pierzejach projektowanych ulic zewnętrznych.</p> <p>3) Prosimy o przesunięcie linii zabudowy w kwartale MWU1 o 6 m w stronę południową - do ulicy Czeskiej lub usunięcie poszerzenia ulicy Czeskiej o 4 m pas KDD1, lub wprowadzenie zapisu o możliwości zaliczenia miejsc parkingowych prostopadłych do ulicy Czeskiej w bilansie parkingowym budynku z planowanymi usługami w parterze w pierzei ulicy Czeskiej.</p> <p>Ustalenia ogólne</p> <p>3) Prosimy o nie naliczanie 30% opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem MPZP.</p> <p>4) Prosimy o nie wyznaczanie oddzielnych obszarów MWU1 i MWU2 z pozostawieniem zapisów jak dla MWU2 oraz wprowadzenie zapisu o wymaganej lokalizacji usług na 20%</p>		MWU1, MWU2	<p>1) uwaga uwzględniona w części</p> <p>2) uwaga uwzględniona w części</p> <p>3) uwaga uwzględniona</p> <p>3) uwaga uwzględniona w części</p> <p>4) uwaga nieuwzględniona</p>	<p>1) Dokonano przesunięcia przebiegu linii zabudowy umożliwiających powstanie korytarza ekologicznego – obszar przewietrzania na terenach MWU1 i MWU2 dalej terenem zieleni rekreacyjnej ZS1 oraz zawężono jego szerokość na 20 m.</p> <p>2) podział na tereny MWU1 i MWU2 wynika z ustaleń w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Serock wyznaczenia strefy przestrzeni publicznych w zachodniej części obszaru planu. Niniejszym ustalenia planu muszą być zgodne ze Studium. Wyznaczoną w Studium Strefę przestrzeni publicznych na terenie mieszkaniowym ustalono w planie jako teren MWU1 o parametrach sprzyjających rozwojowi przestrzeni publicznych w tym lokalizacji usług w parterach budynków, niższej intensywności zabudowy oraz podwyższonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Dokonano obniżenia wskaźnika na 15%. Skorygowano sposób bilansowania niezbędnej powierzchni usługowej.</p> <p>3) linia zabudowy została ustalona 4 m od drogi KDD1. Dopuszczono zaliczenie miejsc parkingowych prostopadłych do ulicy Czeskiej w bilansie parkingowym budynku zlokalizowanego w pierzei ulicy Czeskiej</p> <p>3) opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem mpzp ustalono na 10%. Stawkę ujednolicono względem innych planów.</p> <p>4) podział na tereny MWU1 i MWU2 wynika z ustaleń w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i</p>

		<p>parterów budynków tylko w pierzejach projektowanych ulic zewnętrznych.</p>				<p>gminy Serock wyznaczenia strefy przestrzeni publicznych w zachodniej części obszaru planu. Niniejszym ustalenia planu muszą być zgodne ze Studium. Wyznaczoną w Studium Strefę przestrzeni publicznych na terenie mieszkaniowym ustalono w planie jako teren MWU1 o parametrach sprzyjających rozwojowi przestrzeni publicznych w tym lokalizacji usług w parterach budynków, niższej intensywności zabudowy oraz podwyższonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej</p>
		<p>5) Prosimy o zmianę zapisu w par. 13 pkt. 1a w zakresie zmniejszenia wskaźnika ilości mp do 1,2 mp na 1 lokal mieszkalny.</p>			<p>5) uwaga uwzględniona w części</p>	<p>5) zmniejszono wskaźnik miejsc postojowych do 1,35 mp na 1 lokal mieszkalny. Dopuszczono możliwość wzajemnego bilansowania się miejsc postojowych w ramach wyznaczonych w planie terenów funkcjonalnych. Miejsca postojowe realizowane na terenie osiedla mieszkaniowego stanowią kluczową rolę wysokiego standardu mieszkaniowego. Brak wystarczającej ilości miejsc postojowych wpłynie na zmniejszenie zainteresowaniem zamieszkania na osiedlu oraz znacząco obniży jego standard mieszkaniowy</p>
		<p>6) Prosimy zmianę zapisu w zakresie definicji „rodzinnych miejsc parkingowych” (par. 10, pkt 3) i ograniczenia ich ilości do 50% (par. 13, pkt 3) na „zależnych miejsc parkingowych” oznaczających tylko miejsca bez bezpośredniego dostępu do powierzchni parkingowej</p>			<p>6) uwaga nieuwzględniona</p>	<p>6) Ustalony w planie współczynnik 30% miejsc rodzinnych stanowi wystarczającą możliwość optymalizacji miejsc parkingowych w tkance osiedla. Zbyt duża ilość miejsc wielokrotnych negatywnie wpłynie na dostępność miejsc parkingowych.</p>
		<p>7) Prosimy o nie ograniczanie łącznej mocy paneli fotowoltaicznych do 100 kW (par. 19, pkt 8) ew. wprowadzenie ograniczenia dla pojedynczego budynku mieszkalnego do 50kW.</p>			<p>7) uwaga uwzględniona</p>	<p>7) uszczegółowiono zapis par.19, pkt 8, w którym określono max moc 100kW dla jednej instalacji. Ograniczenie to wynika z art.10 ust.2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii powyżej 100kW musi ich rozmieszczenie zostać określone w Studium.</p>
		<p>Ustalenia szczegółowe dla obszarów MWU1 MWU2</p> <p>8) Prosimy o nie wyznaczanie oddzielnych obszarów MWU1 i MWU2 z pozostawieniem zapisów dla całego obszaru jak dla MWU2.</p>			<p>8) uwaga nieuwzględniona</p>	<p>8) podział na tereny MWU1 i MWU2 wynika z ustaleń w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Serock wyznaczenia strefy przestrzeni publicznych w zachodniej części obszaru planu. Niniejszym ustalenia planu muszą być zgodne ze Studium. Wyznaczoną w Studium Strefę</p>

			<p>9) Prosimy o korektę zapisu o wymaganej lokalizacji usług na min 20% powierzchni całkowitej parterów budynków tylko w pierzejach projektowanych ulic zewnętrznych.</p> <p>10) Prosimy o usunięcie zapisu pkt 4) w par. 22 dotyczącego lokalizacji usług wyłącznie na parterze.</p> <p>11) Prosimy o korektę zapisu w par. 23 pkt 10) dotyczącego dystansu między budynkami (teoretycznie 21 m przy wysokości zabudowy 14 m) z wykluczeniem ograniczenia odległości dla ścian szczytowych budynków (a nie dla ścian bez okien) oraz liczeniem tej odległości z uwzględnieniem wysokości górnej krawędzi wysuniętej części elewacji.</p> <p>12) Prosimy o nie naliczanie 30% opłat (par. 25) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem MPZP.</p> <p>Ustalenia szczegółowe dla obszarów MW/UO1</p> <p>13) Proszę o dopuszczenie zabudowy kondygnacji garażowej na całej szerokości działki. Zapis umożliwia tylko wysunięcie o 1,5 m poza dopuszczalną linię zabudowy usytuowaną 4 m od granicy działki</p> <p>14) Proszę o dopuszczenie realizacji balkonów 1,5 m poza linię zabudowy. Zapis umożliwia tylko wysunięcie o 0,8 m poza dopuszczalną linię zabudowy usytuowaną 4 m od granicy działki.</p>			<p>przestrzeni publicznych na terenie mieszkaniowym ustalono w planie jako teren MWU1 o parametrach sprzyjających rozwojowi przestrzeni publicznych w tym lokalizacji usług w parterach budynków, niższej intensywności zabudowy oraz podwyższonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej</p> <p>9) ustalenie 15% usług w parterach budynków na terenie MWU1 ma na celu stworzenie takiego układu zabudowy aby pełnił on rolę intensywnej i przyjaznej przestrzeni publicznej dla mieszkańców oraz spełniał przesłanki ustalone w par.10 projektu planu</p> <p>10) dopuszczono realizację usług również na kondygnacjach podziemnych. Umożliwi to realizację restauracji/kawiarni w naturalnym obniżeniu terenu od strony brzegu jeziora lub siłowni w części podziemnej budynku.</p> <p>11) wyłączenie minimalnej odległości dla ścian szczytowych może doprowadzić do niekorzystnej lokalizacji budynków frontem i ścianą szczytową bez zachowania minimalnej odległości. Dodatkowo liczenie odległości z uwzględnieniem wysokości budynku jest rozwiązaniem prostym w egzekucji</p> <p>12) opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem mpzp ustalono na 10%. Stawkę ujednolicono względem innych planów.</p> <p>13) ze względu na ustalone linie zabudowy nie dopuszcza się lokalizacji podziemnych części budynku o więcej niż określono w definicji nieprzekraczalnych linii zabudowy, jednak dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na wyznaczonych w planie terenach funkcjonalnych</p> <p>14) dopuszczono realizację balkonów o 1,5 m poza linię zabudowy na terenie MW/UO1</p>
						<p>9) uwaga nieuwzględniona</p> <p>10) uwaga uwzględniona w części</p> <p>11) uwaga nieuwzględniona</p> <p>12) uwaga uwzględniona w części</p> <p>13) uwaga uwzględniona częściowo</p> <p>14) uwaga uwzględniona</p>

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Serock 5
Artur Borkowski