

**UCHWAŁA NR 25/VI/2024
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**

z dnia 7 sierpnia 2024 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Warszawskiej w Serocku

Na podstawie art. 5 ust. 3 i art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609), Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu czterech budynków – trzech mieszkalnych wielorodzinnych i jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi gminnej, na terenie działek nr 24/24 i 24/26 obr. 14 w Serocku oraz 24 obr. 15 w Serocku.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Serocku

Tomasz Pszczoła

RADCA PRAWNY

Stanisław Paszkowski

Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Serocku w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Warszawskiej w Serocku.

Uchwała w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Warszawskiej w Serocku została sporządzona na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) zwanej dalej ustawą. Zgodnie z art. 1 powyższa ustawa określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji.

W dniu 10.04.2024 r. wpłynął wniosek MATTHAUS Sp. z o.o. S.K.A. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu czterech budynków – trzech mieszkalnych wielorodzinnych i jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz inwestycji towarzyszącej, na terenie działek nr 24/24 i 24/26 obr. 14 w Serocku oraz 24 obr. 15 w Serocku. Na terenie objętym inwestycją zaprojektowano cztery budynki - trzy trójkondygnacyjne mieszkalne wielorodzinne oraz czwarty czterokondygnacyjny mieszkalny wielorodzinny z usługami (liczone są wyłącznie kondygnacje nadziemne). Wszystkie cztery budynki miały być obsługiwane przez klatki schodowe zaopatrzone w windy osobowe. Całość zabudowy miała zostać podpiwniczona. Kondygnacja podziemna w przeważającej części przeznaczona jest na garaże. Inwestycją towarzyszącą ma być budowa drogi publicznej zawierającej m.in. ciąg pieszo-jezdny o szerokości jezdni 5,0 m z zespołem miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Minimalna szerokość drogi przeznaczonej do obsługi zespołu zabudowy miała być nie mniejsza niż 6,0 m. Zabudowa mieszkaniowa uzupełniona być miała dwoma dziedzińcami wraz z osłonami śmietnikowymi, parkingami oraz terenem na którym planuje się niewielki plac zabaw otoczony zespołem zieleni urządzonej. W ramach inwestycji zaprojektowano przyłącza i instalacje związane z funkcjonowaniem obiektu. W wyniku przeprowadzonej analizy w dniu 15.04.2024 r. wezwano inwestora do uzupełnienia braków.

Wnioskodawca w wyznaczonym terminie uzupełnił braki. Wniosek został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Miasta i Gminy Serock. Burmistrz Miasta i Gminy Serock wyznaczył do dnia 13.05.2024 r. termin na składanie uwag do wspomnianego wniosku. Stosownie do art. 7 ust. 12 i 14 ustawy Burmistrz wystąpił o zaopiniowanie wniosku i poinformował o możliwości przedstawienia opinii w sprawie oraz o uzgodnienie wniosku z właściwymi instytucjami i organami. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 opinie od instytucji i organów oraz nie wpłynęły żadne uwagi od mieszkańców. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie poinformował, że lokalizacja inwestycji mieszkaniowej znajduje się poza obszarowymi i obiektowymi formami ochrony przyrody. Mazowiecki Ośrodek Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji poinformował, że planowana inwestycja nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi, jak również urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej i zaopiniował pozytywnie wniosek. Zarząd Województwa Mazowieckiego zaopiniował pozytywnie wniosek w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego. Mazowiecki Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej zaopiniował negatywnie wniosek w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej powołując się na brak danych na temat zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru, jak również warunków w zakresie lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W tym zakresie wniosek został uzupełniony przez wnioskodawcę. Korekta wniosku została zamieszczona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta i Gminy Serock. Burmistrz Miasta i Gminy Serock wyznaczył do dnia 17.06.2024 r. termin na składanie uwag do wspomnianej

korekty wniosku. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi od mieszkańców. Pismem z dnia 03.06.2024 r. ponownie wystąpiono do Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej o zaopiniowanie wniosku. Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej zaopiniował pozytywnie wniosek w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej. Pozostałe organy i instytucje upoważnione do wyrażenia opinii i uzgodnienia przedmiotowego wniosku, nie wyraziły stanowiska w ustawowym czasie 21 dni od otrzymania powiadomienia, co w rozumieniu art. 7 ust. 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, jest jednoznaczne z uzgodnieniem oraz brakiem zastrzeżeń w sprawie.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową może wystąpić za pośrednictwem burmistrza do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock, przyjęty Uchwałą nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27.03.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar C, powiat legionowski, woj. Mazowieckie (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5667 z dnia 17.05.2013 r.), zmienionym Uchwałą nr 501/XLVI/2018 z dnia 25 czerwca 2018 r. Rady Miejskiej w Serocku (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6847 z dnia 05.07.2018 r.), zmienionym Uchwałą nr 545/XLVIII/2022 z dnia 30 marca 2022 r. Rady Miejskiej w Serocku (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 4354 z dnia 11.04.2022 r.), w którym działki nr 24/24 i 24/26 obr. 14 przeznaczone są pod tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, działka nr 24 obr. 15 jest przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych oraz częściowo pod teren dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – KDD8.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W obowiązującym studium działki nr 24/24 i 24/26 obr. 14 położone są w strefie D - działalności gospodarczej, tylko działka nr 24 obr. 15 położona jest w strefie B, gdzie zakłada się powstanie zabudowy wielorodzinnej do 4 kondygnacji, 18 m wysokości budynków i przy minimalnym współczynniku powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 25 %. Zgodnie z art. 5 ust. 4 ww. ustawy warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Zdaniem wnioskodawcy na terenie planowanej inwestycji w minionych latach prowadzono co najmniej dwie udokumentowane działalności produkcyjne. Pierwszą z nich jest powstały tutaj na początku XX wieku młyn parowy. Budynek młyna istnieje do dziś, zmianie uległa jego funkcja - z produkcyjnej na biurową i handlową. Należy jednak zauważyć, że budynek młyna, który można rozpatrywać pod kątem poprodukcyjnej przeszłości, znajduje się na terenie działki nie objętej zamierzeniem inwestycyjnym inwestora, tj. działki nr ew. 24/48 obr. 14 m. Serock. Drugą działalnością była produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej oraz konstrukcji metalowych i ich części przez "Zakład Ślusarski Andrzej Gąsiorowski" prowadzona na przedmiotowym terenie od stycznia 1996 roku do marca 2023 roku. W ocenie Rady Miejskiej niewielki zakład rzemieślniczy prowadzony w jednym z licznych na tym obszarze budynków magazynowych nie pozostawia na omawianym terenie znamion obszaru „poprodukcyjnego”, co uprawniałoby do uznania w omawianej sprawie szczególnego

uprawnienia wyłączającego jakikolwiek wpływ na inwestycję mieszkaniową lokalnej polityki przestrzennej, w postaci wyłączenia warunku „niesprzeczności” ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, o którym mowa w art. 5 ust. 4 ww. ustawy. W istocie bowiem obszar dziś wskazany w miejscowym planie jako teren funkcjonalny P/U5, którego część stanowią działki nr ew. 24/24 i 24/26 obr. 14, w przeszłości stanowił teren Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska”, na którym dominowała działalność związana z obsługą potrzeb społeczności rolniczej, przetwórstwa rolniczego i zaopatrzenia ludności w materiały niezbędne do prowadzenia działalności rolniczej. Jak wskazują lokalne źródła „(...)młyn utrzymał się w posiadaniu GS do dziś, chociaż ostatnio już jako obiekt biurowy. Stosunkowo szybko przekształcił się w młyn śrutowy, a w połowie lat 60-tych XX w. GS przejął tereny prywatne w sąsiedztwie młyna, by zbudować magazyny i składy materiałów. Prowadził m.in. sprzedaż węgla, nawozów sztucznych, pasz, maszyn rolniczych, materiałów budowlanych oraz innych wyrobów”¹. Powyższy opis obszaru przy ul. Warszawskiej w Serocku w ocenie Rady jednoznacznie pokazuje, że centralnym obiektem ww. obszaru był młyn, w otoczeniu którego wybudowany został szereg obiektów o funkcji magazynowej i handlowej, a drobna działalność wytwórcza jaka mogła być tu prowadzona, nie miała jednak charakteru dominującego. Co godne odnotowania bowiem funkcja tego terenu ewoluowała wraz z upływem czasu i zmianami społecznymi jakie dokonują się w Mieście i Gminie Serock. Coraz mniej popularne rolnictwo zastępowane jest dynamicznie postępującą urbanizacją i rozwojem terenów zabudowy mieszkaniowej. Obszar dawniej obsługujący rolniczą społeczność Serocka dziś stał się lokalnym „centrum usługowym”, gromadząc duży sklep spożywczy, sklep budowlano-ogrodniczy, punkty sprzedaży materiałów budowlanych i węgla czy drogerię, myjnię i punkty gastronomiczne.

W ocenie Rady przedmiotowy teren nie był w przeszłości wykorzystywany jako teren produkcyjny w stopniu uzasadniającym zastosowanie szczególnej normy prawnej przewidzianej art. 5 ust. 4 ww. ustawy, więc realizację przedsięwzięcia, w świetle przedstawionego art. 5 ust. 3 ww. ustawy należy uznać za niedopuszczalną pod względem formalnym, wobec jej sprzeczności ze studium, w szczególności ustaleniami dla strefy D.

Rozpatrując stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy należy zauważyć że potrzeba rozwoju mieszkalnictwa jest jednym z ważniejszych wyzwań rozwojowych gminy, wskazywanych w dokumentach strategicznych, w tym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy². Dane demograficzne potwierdzają niezwykle dynamiczny przyrost mieszkańców gminy, co potwierdza słuszność kierunków przyjętych w obowiązujących dokumentach planistycznych, wyznaczających obszary realizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej. Studium wskazywało również na potrzebę realizacji nowych terenów zabudowy wielorodzinnej, z uwagi na niedostateczną ofertę nowych lokali mieszkalnych na lokalnym rynku. Powyższe kwestie były w ostatnich latach z dużą uwagą analizowane przez organy gminy, czego wynikiem były zmiany w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dzięki którym udało się w granicach miasta wytyczyć około 20 ha nowych terenów realizacji zabudowy wielorodzinnej, stwarzając warunki do rozwoju tej formy zabudowy zgodnie z lokalnymi potrzebami, i na warunkach akceptowalnych przez lokalną społeczność. Rzeczony plan przyjęty został uchwałą Rady

¹ dr S. Jakubczak, Serocki Miejszczownik odc. 29, na łamach Informatora Gminy Serock, nr 08/116, sierpień 2012 roku, str. 11, <https://serock.pl/media/pdf/10890.pdf> - dostęp 07.08.2024 r,

² Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Serock, 2009 r., z dalszymi zmianami, str. 42 i 43.

Miejskiej w Serocku Nr 666/XLIII/2023 z dnia 1 lutego 2023 roku i opublikowany został w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego pod nr 1765. Podobne uchwały przyjmowane były również dla terenów Wierzbicy³, Zegrza⁴ i Jachranki⁵. Powyższe pokazuje, że organy gminy trafnie zdiagnozowały problemy lokalnego rynku mieszkaniowego i wdrażają rozwiązania zaradcze. Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej w zaproponowanej lokalizacji, tj. na obszarze pełniącym dziś ważne funkcje z perspektywy lokalnej społeczności, zaopatrując mieszkańców w niezbędne usługi i punkty handlowe, uszczupliłaby potencjał możliwości dalszego rozwoju Miasta i Gminy w zgodzie z zasadami tzw. rozwoju zrównoważonego, który obecnie realizowany jest poprzez wyważanie wszystkich potrzeb lokalnej społeczności i zapewnienie dostępności terenów atrakcyjnych również z perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej. Potrzeby w tym zakresie definiuje Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Serock do roku 2025, zgodnie z którą za jeden z czterech głównych celów rozwojowych przyjęto cel pn.: „Prężna gmina ukierunkowana na tworzenie innowacyjnych rozwiązań społeczno-gospodarczych potrzeb rynku pracy”. Zgodnie z bilansem terenów opracowanym na potrzeby Studium, tereny prowadzenia działalności gospodarczej (P/U) wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obejmują 113,96 ha, co stanowi 2,24% ogólnej powierzchni terenów przeznaczonych na cele różnych form zabudowy na terenie gminy (sumarycznie 5078,41 ha). W ocenie Rady to zestawienie danych udowadnia, że dalsze uszczuplenie powierzchni przeznaczonej na cele prowadzenia działalności gospodarczej może utrudnić realizację celów rozwojowych, zdefiniowanych w przyjętych przez gminę dokumentach strategicznych.

W ocenie Rady, zamierzenie niedostatecznie uwzględnia również lokalne uwarunkowania z zakresu polityki parkingowej, proponując bilans miejsc parkingowych dla projektowanej inwestycji na poziomie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, podczas gdy minimalne wartości tego wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie miasta wahają się między współczynnikiem 1,2 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny, a 1,5 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny. Biorąc pod uwagę obecność dużego lokalu usługowego w parterze jednego z budynków, docelowy bilans miejsc powinien również uwzględniać dodatkowe miejsca niezbędne do zabezpieczenia jego funkcjonowania zgodnie z przeznaczeniem.

Ponadto Rada zauważa, że teren objęty inwestycją stanowi punkt styczny różnych funkcji zagospodarowania terenu, w którym tereny przemysłowo – usługowe stykają się z obszarami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Jak wskazano powyżej, uwarunkowania te mają swoje podłoże historyczne i są pozostałością dawnej Gminnej Spółdzielni, która trwale zapisała się w historii i przestrzeni miasta. W tym stanie wprowadzenie funkcji zabudowy wielorodzinnej zaburzy ten lokalny podział stref funkcjonalnych, dysharmonizując przestrzeń i powodując nieobserwowaną wcześniej koncentrację zabudowy mieszkaniowej. Taki sposób zagospodarowania ocenia się negatywnie z perspektywy ochrony ładu przestrzennego, tej części miasta.

W tym stanie faktycznym i prawnym Radą stwierdza jak powyżej.

³ Uchwała Rady Miejskiej w Serock Nr 385/XXXIV/2021, z dnia 17 marca 2021 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Czeskiej w Serocku,

⁴ Uchwała Rady Miejskiej w Serock Nr 468/XLIII/2018, z dnia 23 kwietnia 2018 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2, obejmującego działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock,

⁵ Uchwała Rady Miejskiej w Serock Nr 545/XLVIII, z dnia 30 marca 2022 roku, w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar C, powiat legionowski, województwo mazowieckie uchwalonego uchwałą nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 roku.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Serocku

Tomasz Pszczoła