

Serock, dnia 19 lutego 2026 roku

**PROTOKÓŁ**  
**z otwartego spotkania dotyczącego projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego gminy Serock – sekcja F – etap 1**

Protokół sporządzony przez Joannę Kamińską-Sternik w dniu 19 lutego 2026 r. w Urzędzie Miasta i Gminy w Serocku

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w dniu 18 lutego 2026 r. od godz. 17.00 w sali konferencyjnej Urzędu Miasta i Gminy w Serocku przeprowadzono konsultacje społeczne w formie spotkania otwartego nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F – etap 1.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

W zorganizowanym przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock spotkaniu otwartym poza przedstawicielem urzędu (Adam Wiliński – Główny Projektant Planu; Joanna Kamińska-Sternik – Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego i Rozwoju; Kamil Suska – Starszy Inspektor do spraw planowania przestrzennego) przybyli mieszkańcy z terenu Zegrza.

Na wstępie Kierownik przywitała przybyłych mieszkańców i przesłała do omówienia poszczególnych etapów procedury planistycznej sporządzania planu miejscowego. Poinformowała o terminach konsultacji, o terminach dyżuru punktu konsultacyjnego. W trybie ciągłym można się zapoznawać z projektem planu w godzinach pracy urzędu. Poinformowała również o terminach i formie składania uwag.

Kierownik omówiła poszczególne tereny, które zmieniły się w odniesieniu do obowiązującego miejscowego planu. Jedna z działek zmieniła funkcję zabudowy usługowej na zabudowę wielorodzinną. Plan ustala przeznaczenie działek nieobjętych dotychczas miejscowym planem, pod teren zabudowy wielorodzinnej, usług, usług sportu i ogródków działkowych, plac zabaw. Jeden fragment przy ul. Groszkowskiego pozostaje teren leśnym, drugi został przeznaczony pod usługi turystyki, gdzie już była wydana decyzja o warunkach zabudowy. Część działki została oznaczona jako zieleń szczególnie wartościowej. Na projekcie rysunku planu został oznaczony informacyjnie korytarz kolejowy. Wskaźniki kształtowania zabudowy odzwierciedlają obecne ustalenia w planie miejscowym.

Mieszkaniec zapytał o projekt planu przekazany do opiniowania i uzgadniania, w treści planu na str. 26 zamienione zostało Zegrze na Jadwisin. Nie zostały ujęte w projekcie planu dwa ważne zabytki Kasyno Oficerskie i Pałac Krasińskich i pomniki przyrody.

Mieszkaniec zaznaczył, że sporządzona do planu prognoza jest zlepkiem dokumentów które zostały wykonane na przestrzeni lat. Może udowodnić, że występuje niezgodność ze studium. Na powyższe odpowiedział Projektant, że obecnie plan miejscowy musi być zgodny ze studium, po utracie ważności studium jego ustalenia przejmie Plan Ogólny.

Mieszkaniec kontynuując, stwierdził że w studium na jednej z działek w Zegrzu znajduje się teren oznaczony literą A, który ma mieć oznaczenie zabudowy wielorodzinnej. Jak wiemy zgodnie ze studium jest to strefa administracyjna mogą tam powstać banki, urzędy, instytucje

kultury, ale nie budownictwo wielomieszkaniowe. W ramach przeznaczania nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną, odesłałbym do analiz, jakie były sporządzone, zawierają informacje ile zostało przekroczone na terenie gminy Serock zapotrzebowanie na mieszkania, a my wprowadzamy piętnastohektarowy teren pod zabudowę wielomieszkaniową, wprowadzamy strefę na zabudowę wielomieszkaniową i dodatkowo nie uwzględniamy, że na tym terenie występują dwie, a w zasadzie jedna droga komunikacyjna. Już dziś droga ma duże obciążenie w godzinach szczytu. Lokale mieszkalne pełnią funkcję lokali na wynajem. Jako mieszkańcy chcemy tego uniknąć, dziś mamy już problemy komunikacyjne, a dorzucenie kilkuset mieszkań „zakryje tę miejscowość czapkami”.

Zapytano, czy ktoś pomyślał, jakie będzie zapotrzebowanie na wodę i ścieki.

Mieszkaniec zapytał o trójkąt o jaki została powiększona zabudowa usługowa na gruntach IHAR-u. Kierownik wyjaśnia, że powiększenie w planie wynika z przeznaczenia ze studium i dostosowane jest do granicy działki ewidencyjnej.

Mieszkaniec zaznaczył, że wprowadzanie tam zabudowy z układem drogowym opierającego się o istniejący układ drogowy i istniejącą wąską drogę nie będzie miał szansy bytu, cały układ drogowy będzie się opierał o ul. Juzistek, dlatego nie zaprojektowano drogi bezpośrednio do drogi krajowej, która obsługiwałaby obszar o powierzchni ok. 15 ha.

Kierownik poinformowała, że dzisiejsze spotkanie ma na celu wymianę spostrzeżeń i zawarcie tych uwag na formularzach. Jeżeli będą zasadne będą zasługiwały na uwzględnienie.

Projektant odniósł się do pytania dot. strefy A, w Zegrzu jest duża presja na zabudowę apartamentową. W studium w strefie A dopuszczone są budynki w zabudowie wielorodzinnej. Na terenie gruntów IHAR-u projekt planu nic nowego nie wprowadza, plan obowiązujący zakłada tam budowę osiedla, koryguje jedynie małą nieściśłość w zakresie trójkątka. Kwestia zmniejszenia intensywności zabudowy wiązać się będzie z wypłatą odszkodowań. W sąsiedztwie kościoła w ramach strefy A ze studium proponuje się zabudowę wielorodzinną.

Mieszkaniec stwierdził, że Agencja Mienia miała dużo gruntów na terenie Zegrza i zawsze deklarowała, że będą planowane koszary dla żołnierzy, jednak na przestrzeni lat żaden taki obiekt nie powstał, grunty zostały przeznaczone pod komercyjną zabudowę mieszkaniową, już dziś są ogłoszenia firmy Portico Marina opiewające na 26tys. zł za m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego, więc możemy być pewni, że nie będą to lokale dla przeciętnego człowieka, a jedynie na czasowy pobyt. Już dziś funkcjonuje taka zabudowa wycieczkowa. Agencja ma za zadanie sprzedawać kolejne tereny po przekwalifikowaniu na wielomieszkaniowe.

Projektant potwierdził, że jest duża presja na zabudowę wielorodzinną, część terenów posiada dodatkowo usługi. W przypadku uchwalenia planu, będzie wiadome jakie będzie w przyszłości przeznaczenie, na terenach nieobjętych planem była możliwość uzyskania warunków zabudowy, które mogą zawierać odmienne funkcje niż wyznaczone w studium.

Mieszkaniec zapytał o projektowaną ścieżkę prowadzącą do miejsca pamięci

Projektant stwierdził, że dla funkcji ZP terenu publicznego, można rozważyć realizację takiej inwestycji. Teren drogi 55KR został wyznaczony do bulwaru nadwodnego, jest to projekt przyszłej drogi. Linie zabudowy są ukształtowane w odpowiedni sposób, aby zachować oś widokową dla kościoła. Poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy nie mogą powstawać budynki, mimo że teren jest budowlany.

Mieszkaniec zapytał, co będzie w planie na terenie prochowni.

Projektant poinformował, że projekt planu ustala tutaj niezmiennie funkcję usług turystyki, może być obiekt turystyczny, jego realizacja będzie wiązała się z zastosowaniem do zaleceń konserwatorskich.

Mieszkaniec zapytał, jakie są zalecenia konserwatorskie dla tego obiektu

Projektant poinformował, że o szczegóły trzeba wnioskować do konserwatora. Można powiedzieć że jest tam dopuszczona zabudowa do 12m wysokości.

Mieszkaniec: Ile nowych budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych przewiduje ten plan  
Projektant poinformował, że na tym etapie nie jest w stanie, określić ile będzie nowych budynków wielorodzinnych.

Zapytano jakie rozwiązania komunikacyjne na terenie planu zostaną zaplanowane.

Projektant udzielił odpowiedzi, iż planowana jest nowa droga 7 KDL i 6 KDL – ul. Juzistek, wszelka lokalizacja nowych dróg ograniczona jest jednostką wojskową, jak również drogą krajową. Mieszkańcy zaproponowali lokalizację nowej drogi nad ogródkami działkowymi do skrzyżowania z ul. Zegrzyńską. Zaplanowanie nowych dróg będzie wiązało się z ponownym uzgodnieniem z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad. Wiąże się to również wpassowaniem w projekt planowanej kolei, który jest obecnie w bardzo wczesnym stadium.

Radny zadał pytanie o zejście po terenie sadów, aby zabezpieczyć zejście do jeziora, jak również zabezpieczenie dróg wyjazdowych z Jadwisina i Zegrza.

Projektant, zaznaczył że jest ryzyko zagrodzenia drogi wewnętrznej, nie byłoby takiego ryzyka, gdyby była droga publiczna, podczas gdy przejdzie na własność gminy. Droga wewnętrzna nie obliguje gminy do wykupu, jak jest w przypadku drogi publicznej. Kierownik dodała, że istnieje możliwość ustanowienia służebności przejścia i przejazdu na rzecz Gminy w drogach wewnętrznych.

Radny, zapytał dlaczego teren 13 UT został powiększony o mały trójkącik. Ogrody działkowe składały wnioski o utrzymanie swoich funkcji, rozwój zabudowy zbliżył zabudowę do ogródków działkowych.

Zapytał również, o rok wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenu usług turystyki. Kierownik poinformowała, że decyzja o warunkach zabudowy była wydana w 2014 roku i nadal jest w mocy, została wydana bezterminowo.

Radny uważa, że należy powstrzymać zapędy pod rozwój turystyki. Strefa A, jak można zabezpieczyć ten teren, aby zrealizować funkcję podstawową ze studium, natomiast jako dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej. Teren 6 UT, gminny program opieki nad zabytkami, strefa zabudowy powinna być ochroną dla tego obiektu, podwyższenie zabudowy dla prochowni jest w jego ocenie niedopuszczalne. W treści planu bardzo słabo zabezpieczone są sprawy związane z odprowadzeniem wód deszczowych, tereny zabudowywane nie wchłaniają wód deszczowych, tylko spływają po terenie.

Mieszkaniec zaznaczył, że skarpa nie ma prawa być naruszana jest chroniona prawem, tymczasem na każdej inwestycji jest naruszana.

Radny kontynuując wypowiedź nt. odprowadzania wód deszczowych, poinformował, iż na jednej z działek był planowany parking, Wody Polskie nałożyły szereg obostrzeń, natomiast w projekcie planu nie ma takich obostrzeń, jak podczyszczanie wód opadowych z parkingów.

W odpowiedzi Kierownik poinformowała, że w planie nie jesteśmy w stanie wyznaczyć dojazdów, można je wyznaczać w ramach terenów funkcjonalnych. W odniesieniu do wskazanej drogi przeanalizujemy, można również składać uwagi w tej kwestii. Uwagi są zbiorczo rozpatrzone w wykazie uwag, który jest załącznikiem do raportu z konsultacji. Jeśli radni nie zgadzają się z rozstrzygnięciem burmistrza nie głosują za przyjęciem uchwały i nie

przyjmują planu. W odniesieniu do prochowni był złożony wniosek, po konsultacjach właściciela nieruchomości z konserwatorem zabytków, uwagi zostaną przeanalizowane. Ponadto projekt planu ustaleniami dotyczącymi wysokości zabudowy na terenie 6UT był pozytywnie uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Projektant rozwinął dyskusję o wprowadzeniu drogi dojazdowej po północnej stronie ogródków działkowych, odnosząc się do propozycji przeprowadzenia drogi w oddaleniu na północ od ogródków działkowych. Oddalenie ewentualnej drogi od ogródków działkowych w ocenie Projektanta nie jest dobrym rozwiązaniem, gdyż nie będzie obsługiwać komunikacyjnie tego terenu.

Mieszkanca zadała pytanie o teren 3 UE, jakie przeznaczenie można realizować. Projektant, poinformował, że możliwa jest realizacja głównie funkcji edukacyjnych, w zakresie szkoły przedszkola i dopuszczone są usługi zdrowia. Inny mieszkaniec zaznaczył, że takie usługi są potrzebne i rozwój w tym kierunku jest konieczny.

Radny zapytał o duży fragment po lewej stronie przed skretem na Skubiankę czy nastąpiła zmiana w przeznaczeniu.

Kierownik odpowiedziała, że na wniosek właściciela, znaczna część terenu zostanie przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną.

Kontynuując, Radny zapytał jaki adres zostanie nadany na tej nieruchomości w przypadku realizacji zabudowy, chodzi o administracyjne granice miejscowości.

Kierownik, podziękowała za zaznaczenie problemu i przekazała, że będzie to wymagać dogłębnej analizy w trakcie nadawania adresu nieruchomości.

Mieszkaniec dodał, iż ze składał interpelację w sprawie rozdzielenia miejscowości Zegrze i Jadwisin, była obietnica o rozdzieleniu obu miejscowości, co jest formalnością i wymaga złożenia wniosku do starostwa.

Kierownik poinformowała, że kwestia złożenia wniosku nie jest skomplikowana, jednak zmiana może rodzić inne konsekwencje.

Radny stwierdził, że znaki wyznaczają granice Zegrza, które są ustawione nie do końca prawidłowo, obecnie prawidłowe granice wyznacza statut.

Mieszkaniec zapytał o ustalenia paragrafu 20 o zabezpieczaniu miejsc parkingowych, oraz o strefę bezpieczeństwa od strzelnicy. Poinformował, że strzelnica w Zegrzu już nie funkcjonuje, jest jedynie symulator

Udzielono odpowiedzi, że na wniosek z wojska utrzymano niewielką strefę ochronną w planie.

Mieszkaniec zapytał co oznaczają mikro instalacje generujące energię wiatru, które w planie są zakazane, który jest przypisany do jednego terenu

Projektant plan zawiera taki zakaz dla kilku terenów, oznacza że w przyszłości na wymienionych terenach wiatraki nie będą mogły być instalowane. W innej gminie Piaseczno również gmina wprowadza zakaz dla małych 10-15 metrowych wiatraków

Mieszkaniec przytoczył zapisy paragrafu 26, zakazujące realizacji zabudowy szeregowej lub grupowej, zadając pytania czy zabudowa bliźniacza to nie grupowa.

Projektant poinformował, że zabudowa bliźniacza to dwa budynki połączone, natomiast szeregowa i grupowa zawiera więcej lokali mieszkalnych zgrupowanych na małym terenie.

Mieszkaniec zauważył, że dla zabudowy bliźniaczej normatyw działki nowo wydzielanej wynosi 600 m<sup>2</sup> i jest mniejszy niż dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

Projektant i Kierownik podkreślili, że ustalony normatyw dotyczy jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej. Dla budynku w zabudowie bliźniaczej, który się składa z dwóch części,

czyli na każdą część normatyw działki musi wynosić po 600 m<sup>2</sup>. Budynki są połączone ścianą ze sobą która stanowi oddzielenie przeciwpożarowe. Inna sytuacja jest w budynkach jednorodzinnych dwulokalowych, które powinny mieć jedno wejście i później rozejścia na dwa lokale. Obecnie tak się nie buduje widoczne są odrębne wejścia do budynków i wtedy przestrzeni przeciwpożarowej brak.

Mieszkaniec zadał pytanie dlaczego w planie są duże rozbieżności dla wysokości zabudowy w odniesieniu do terenów 49 MN 12- 18 m zależy mi również o wyjaśnienie rozbieżności w intensywności zabudowy.

Projektant powiedział, aby napisać uwagę w tej kwestii z podaniem konkretnych wskaźników.

Właściciel nieruchomości zadał pytanie o stopniowanie zabudowy w Zegrzu, z czego wynika ustalenie wysokości do 15 m na dz. 111/13, ponadto linia zabudowy jest ustalona w większej odległości od linii brzegowej niż na działkach sąsiednich. Wniósł również o zwiększenie liczby kondygnacji podziemnych wykorzystywanych na potrzeby parkingowe. Skarpa umożliwia realizację zabudowy kaskadowej, wobec czego zawniósł o przesunięcie linii zabudowy w stronę prochowni

Projektant poinformował, że obowiązuje zasada, że odsuwamy się od skarpy. Różnica w wysokości zabudowy wynika z ustalonego stopniowania wysokości zabudowy w kierunku Pałacu Zegrzyńskiego znajdującego się w drugim etapie opracowania planu.

Na tym dyskusję zakończono. Mieszkańcy pobierali przygotowane czyste formularze do składania uwag.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Burmistrza,
- 2) do dokumentacji planistycznej,
- 3) do publicznego wglądu.

**Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego i Rozwoju**

Protokół zawiera 5 stron.

.....  
**Joanna Kamińska-Sternik**  
Podpis osoby sporządzającej protokół

1. The first part of the text discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities related to the business. It emphasizes the need for transparency and accountability in financial reporting.

2. The second part of the text focuses on the role of the board of directors in overseeing the company's operations and ensuring that management is acting in the best interests of the shareholders. It highlights the importance of regular communication and reporting between the board and management.

3. The third part of the text addresses the issue of corporate governance and the need for a strong ethical framework. It discusses the importance of establishing clear policies and procedures to guide the behavior of all employees and to ensure compliance with applicable laws and regulations.