

Serock, dnia 17 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 17 lutego 2026 r. w Urzędzie Miasta i Gminy w Serocku

Na podstawie art. 81 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 16 lutego 2026 r. od godz. 18.00 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 Jadwisina.

Na wstępie Kierownik Joanna Kamińska-Sternik przywitała przybyłych mieszkańców i przeszła do omówienia poszczególnych etapów procedury planistycznej sporządzania planu miejscowego. Poinformowała o terminach konsultacji, o terminach punktu konsultacyjnego. Poinformowała również o terminach i formie składania uwag.

W trakcie omawiania założeń projektu planu, padło pytanie na temat etapowania projektu planu, zwrócono uwagę, że rozbieżność terenu jednej miejscowości na kilka planów powoduje trudności w prawidłowym odczytaniu poszczególnych uchwał. Kierownik poinformowała, że podział planu na 3 etapy oznacza, że plan miejscowy będzie uchwalany w ramach trzech odrębnych uchwał. Obecnie obowiązujący plan zostanie zamieniony dwiema uchwałami, co ułatwi jego interpretację. Intencją Burmistrza Miasta i Gminy Serock było połączenie wszystkich uchwał z obrębu Jadwisin w jeden plan. Jednak w toku procedury nastąpił podział na etapy, który podyktowany był opóźnieniami w związku z brakiem pozytywnych opinii i uzgodnień od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Mazowieckiego Wojewódzkiego konserwatora Zabytków. Z racji, że przeważająca część terenu nie posiadała utrudnień w otrzymaniu tych uzgodnień podjęto decyzję o podziale planu na etapy. Kontynuując Kierownik poinformowała, że na projekcie planu informacyjnie został pokazany korytarz kolejowy, którego przebieg może ulec zmianie w związku z zaplanowanymi w marcu b.r. spotkaniami konsultacyjno-informacyjnymi dla tego projektu.

W dalszej części prezentacji projektant planu, Pan Adam Wiliński omówił szczegółowo granice obszaru objętego planem, jak również współczynniki dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. Po zakończeniu prezentacji nadeszła pora na pytania zgromadzonych na sali mieszkańców.

Padło pytanie dotyczące działek przy ul. Ogrodowej położonych na skarpie przeznaczonych po zabudowę rekreacyjną, o możliwość powiększenia wyznaczonego pasa linii zabudowy, aby była możliwość realizacji garażu na łódki, itp. bezpośrednio u podnóża skarpy. Padł wniosek o podwyższenie zabudowy do 8m. Ostatnie pytanie dotyczyło zmiany statusu projektowanej drogi wewnętrznej

stanowiącej końcowy dojazd do klubu żeglarskiego, na drogę publiczną, za tą zmianą przemawia lokalizacja planowanej ścieżki pieszo-rowerowej.

Do powyżej zgłoszonych kwestii odniósł się przedstawiciel klubu żeglarskiego i stwierdził, że istniejąca droga dojazdowa do klubu nie jest publiczna, gdyż stanowi własność Wód Polskich. Dojazd do klubu jest utrudniony, dla większych samochodów typu szambiaraka, śmieciarka. Inny mieszkaniec również sugerował na przejęcie omawianej drogi na gminę.

Projektant poinformował, że w omawianych kwestiach należy złożyć uwagi na dedykowanym formularzu, w odniesieniu do założeń drogowych plan częściowo wyznacza nową drogę gminną po istniejącym zjeździe ze skarpy, natomiast na końcowym odcinku droga będzie miała status drogi wewnętrznej. Teren nadbrzeżny ma projektowaną funkcję zieleni parkowej i w przyszłości taki teren może być przejęty na rzecz gminy. Natomiast wprowadzenie do projektu planu na końcowym odcinku drogi publicznej będzie trudne do wykonania, z uwagi na konieczność spełnienia określonych parametrów technicznych. Kierownik nie zadeklarowała na tym etapie przejęcia gruntu na gminę. Plan miejscowy daje możliwość przejęcia terenu na rzecz gminy, jednak właściciel gruntu decyduje w późniejszym czasie czy nastąpi to w formie odpłatnej czy nieodpłatnej.

Jeden z mieszkańców wniósł uwagę, aby droga prowadząca do klubu żeglarskiego posiadała status ciągu pieszo-jezdnego.

Mieszkanica zaznaczyła, że aktualnie projektowana droga 23 KDD nie istnieje, jako odrębna działka geodezyjna. W odpowiedzi Kierownik poinformowała, że plan miejscowy wyznacza tereny pod poszczególne funkcje m.in. dróg publicznych. W tym momencie droga 23 KDD została poprowadzona po istniejącym śladzie w ramach jednej dużej działki ewidencyjnej. W przyszłości w momencie podziału teren drogi zostanie wydzielony i przejdzie na własność gminy w formie nieodpłatnej lub odpłatnej. Istnieje również możliwość w tej sytuacji możliwość wszczęcia podziału z urzędu w odniesieniu do dróg wewnętrznych takiej możliwości nie ma.

Radna zapytała o przebieg ścieżki pieszo rowerowej na południe, czy biegnie przez teren wojskowy. Zwrócić należy uwagę że tam jest wąwóz. Projektant wyjaśnił, że aktualnie ścieżek rowerowych w terenie nie ma, plan miejscowy jest sporządzany w celu wyznaczenia ich lokalizacji i w dalszej kolejności ich wybudowania. Radna zapytała również o przebieg ścieżki w innym miejscu przed klubem żeglarskim Dolomit, jest tam bardzo wąski pas nadbrzeża i w dodatku bagno, co będzie utrudniało wykonanie ścieżki. Kierownik odpowiedziała, że ścieżki w projekcie planu mają charakter informacyjny/orientacyjny, co oznacza, że plan miejscowy nie wyznacza ich na sztywno, decydujące przy szczegółowym projektowaniu będą brane pod uwagę uwarunkowania terenowe i wówczas zapadnie decyzja w którym miejscu ta ścieżka w końcu powstanie.

Komandor klubu żeglarskiego, zaznaczył, że już obecnie wszyscy i tak jeżdżą przez teren klubu, który płaci nie małe pieniądze za dzierżawę terenu do Wód Polskich i do gminy, nie wyobraża sobie wykonania przez środek utwardzonej ścieżki przez teren klubu. W związku z czym wnioskuje o możliwość zmiany jej przebiegu.

Mieszkaniec zaznaczył, że w rejonie Geowity jest wykonana od 20 lat ścieżka utwardzona z lampami nawet.

Mieszkaniec zadeklarował, że w przypadku braku możliwości realizacji ścieżki po terenie Wód Polskich jest skłonny jako współwłaściciel odsunąć się o metr lub dwa, co byłoby lepszym rozwiązaniem niż lokalizacja drogi na wysoczyźnie. Dziękuje za plan, bardzo mu się podoba.

Mieszkanica przedstawiła historię zakupu swojej działki, przedstawiła trudności z dojazdem do nieruchomości, w związku z brakiem dojazdu do działki. Mimo zaplanowania drogi publicznej od wschodniej strony (która nie jest aktualnie przejęta i udostępniona dla mieszkańców) wszystkie działki posiadają dostęp do mediów i wjazdy do strony zachodniej, były plany poszerzenia obecnie wąskiej

drogi do 5m. Jednak od wielu lat sytuacja nie ulega zmianie. W okresie zimowym występują trudności z odśnieżaniem, odbiorem szamba, tak wąskiej drogi.

Projektant poinformował, że zainteresowani mieszkańcy mogą niejako pospieszać gminę w wykupie terenów przeznaczonych pod tereny dróg publicznych, jeśli jest to, jak w omawianym przypadku uzasadnione.

Poruszono kwestie odśnieżania ul. Ogrodowej, co nie jest przedmiotem spotkania.

Przedstawicielka koła gospodyń wiejskich, poruszyła kwestie związane z parkowaniem pojazdów, sadzeniem drzew, wycinką starych drzew na terenie Jadwisina i Zegrza. Ustalono są kwestie w planie miejscowym tylko, kto ma później nad tym kontrolę. Nikt nie pilnuje niekontrolowanej wycinki drzew. Pokazała sposób odprowadzania wód odpadowych. Kierownik poinformowała, że poruszone kwestie nie są przedmiotem spotkania, kwestie zgód na wycinkę, rozstrzyga referat ochrony środowiska.

Mieszkancka odczytała uwagi do projektu planu nt. miejsc parkingowych do usług hotelowych. Projektant uznał że wskazana uwaga jest ważna i wymaga dalszej analizy.

Na terenie działki ewid. nr 51/10, wnioskujemy o wyznaczenie parkingu, tej jednej działki agencja nie przekazała gminie. Projektant poinformował, że na poszczególnych terenach funkcjonalnych możliwe jest wykonywanie parkingów, bez wskazywania w planie dedykowanych funkcji. Na co p. z koła gospodyń zadała pytanie dlaczego na terenie Zegrza parkingi są oznaczane, a na terenie Jadwisina, nie ma żadnego oznaczonego parkingu, nawet w miejscu gdzie jest planowana stacja planowanej kolei. Na powyższe pytanie Kierownik udzieliła odpowiedzi, że nie jest znana ostateczna lokalizacja stacji w Jadwisinie, dysponujemy wersją z października, która nie może być wiążąca. W marcu będzie przekazana koncepcja programowo przestrzenna, wówczas będą znane konkretne rozwiązania. Niemniej jednak na tym etapie możemy posługiwać się wyłącznie oznaczeniem informacyjnym w planie. Jest to zbyt mało zaawansowany etap, brak jest podstawy prawnej, aby móc zarezerwować konkretne tereny pod infrastrukturę kolejową. Potrzebna jest decyzja lokalizacyjna aby to zrealizować w planie miejscowym.

Mieszkancka stwierdziła, że w Jadwisinie są parkingi nie wskazane pod dedykowane funkcje, niedawno zrealizowane przez gminę. Przy ul. Szaniawskiego znajduje się taki parking. Kierownik poinformowała, że w ramach przeznaczenia pod drogi publiczne możliwa jest realizacja parkingów. Pan projektant potwierdził, że funkcja drogowa może być traktowana wymiennie.

Kolejna sytuacja ma miejsce przy boisku w Jadwisinie Jest duży parking, który nie ma odpowiedniego oznaczenia w projekcie planu. Kierownik poinformowała, że jak p. projektant wcześniej poinformował w ramach przeznaczenia terenu dopuszczona jest realizacja parkingów. Projektant potwierdził, parking już zrealizowany nie może ulec likwidacji, gdyż jest objęty pozwoleniem na budowę w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego z boiskiem.

W związku z przeznaczeniem dużej ilości działek pod zabudowę, padło pytanie czy są plany na temat kanalizacji.

Projektant poinformował, że wszystkie media będą lokalizowane w drogach publicznych, oznaczonych na rysunku planu kolorem białym. Jednak wykonanie tych mediów to odrębna kwestia. Kierownik uzupełniając stwierdziła, że projekt planu odzwierciedla przeznaczenie już obowiązującego planu na terenie Jadwisina, kilka nowych terenów budowlanych przybyło na terenie Zegrza, niemniej jednak w przeważającym obszarze plan zachowuje ustaloną chłonność z obowiązującego planu.

Mieszkancka uwagę o zmniejszenie wysokości zabudowy wielorodzinnej z 16m na 12m, argumentując, że taka wysokość jest za duża dla wsi, a za mała dla miasta. Ponadto zaapelowała aby na terenach MNU

wprowadzić zakaz zabudowy grupowej i szeregowej. Dopuszczyć tylko i wyłącznie zabudowę wolnostojącą. Kierownik poinformowała, że zabudowa wolnostojąca może niestety być realizowana w coraz bardziej popularnej formie zabudowy wolnostojącej dwulokalowej, a niestety plan miejscowy nie może wykluczyć takiej zabudowy, gdyż jest dopuszczona ustawowo wynika z definicji budynku mieszkalnego. Wszelkie ograniczenia wprowadzone do planu miejscowego mogą powodować roszczenia odszkodowawcze wobec gminy.

Mieszkancka poruszyła kwestie wycinki drzew i kryteria jakimi kierowała się gmina aby zezwolić na podpiwniczanie budynków. Jakie były kryteria dopuszczenia zabudowy na skarpie. Zaznaczono że nowa zabudowa powinna być lokalizowana w odległości 100 m od linii brzegowej. Na co Kierownik odpowiedziała, że na terenie strefy zwykłej Warszawskiego obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zapis o lokalizacji zabudowy w pasie 20 m od linii brzegowej. Projekt planu przed udostępnieniem do konsultacji społecznych przeszedł szereg opinii i uzgodnień, m.in. z geologiem powiatowym, Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska, Wodami Polskimi. Pozytywne uzgodnienia i opinie zezwalają na realizację zabudowy określonej w projekcie planu. Można złożyć uwagę kwestionującą rodzaj zabudowy, czy lokalizację przyszłej zabudowy w oparciu o nieprzekraczalne linie zabudowy.

Mieszkaniec graniczący z terenem skarpy wnosi obawy wobec lokalizacji zabudowy na skarpie. W przypadku wystąpienia niekontrolowanego osuwiska, istnieje obawa, że dom zlokalizowany na wysoczyźnie może osunąć się razem ze skarpią. Projektant poinformował, że w interesie, a zarazem obowiązkiem właściciela terenu, lokalizującego zabudowę na skarpie jest dołożenie wszelkich starań, z wykorzystaniem dostępnych rozwiązań technicznych i budowlanych dla zabezpieczenia budynku przed osuwiskiem. Wobec poruszenia w dalszym ciągu kwestii związanych z zabudową na skarpie Kierownik, poprosiła o złożenie pisemnych uwag do projektu planu w wyznaczonym terminie. Które będą rozpatrywane przez burmistrza, a następnie wykaz uwag wraz z raportem podsumowującym konsultacje społeczne trafią pod obrady rady, która może opowiedzieć się pozytywnie lub negatywnie wobec rozpatrzonych uwag poprzez głosowania nad uchwałą.

Radna zapytała o planowany szpaler drzew w którym miejscu będzie realizowany jak obecnie nie ma miejsca na lokalizację chodnika. Kierownik poinformowała, że zostało to pytanie odnotowane i będzie przedmiotem dodatkowej analizy. Projekt planu zakłada poszerzenie ul. Szkolnej, prawdopodobnie szpaler drzew został zaprojektowany w tym pasie.

Mieszkancka zadała pytanie o drogi wyjazdowe w stronę Warszawy, co przy realizacji zabudowy na całym przeznaczeniu będzie powodowało ogromne korki. Projektant poinformował, że od południa jest zaplanowana jedna droga. Drogi krajowe podlegają rygorystycznym przepisom w zakresie lokalizacji skrzyżowań, nie ma w tym zakresie dowolności. Obecny plan nie zmienia obecnych ustaleń w radykalny sposób, co spotkało się podtrzymaniem zarzutu o dostępność komunikacyjną, zachowanie bioróżnorodności, wyznaczanie nowych terenów leśnych. Projektant zasugerował, aby złożyć w tym zakresie uwagę o ograniczenie intensywności zabudowy i wskazanie takich terenów. Ograniczenie intensywności zabudowy wiązać się będzie z wypłaceniem odszkodowań na rzecz właścicieli. Już obowiązujący plan wyznacza zabudowę wobec czego wszelka ingerencja w ustalone funkcje powodować będzie roszczenia.

Mieszkancka zapytała dlaczego projekt planu został podzielony na etapy. Kierownik ponownie wyjaśniła, że projekt planu został podzielony na etapy, z uwagi na problemy z uzyskaniem pozytywnych uzgodnień i opinii od Regionalnej Dyrektacji Ochrony Środowiska. RDOŚ kwestionował niezgodność projektu planu miejscowego z planami ochrony rezerwatów Jadwisin i Wąwóz Szaniawskiego m.in. w

zakresie planów odbudowy dworku. Na ten moment nie ma dodatkowych dokumentów które pozwoliłyby na uzyskanie pozytywnych uzgodnień dla etapu 3, na którym znajdują się rezerwy. W momencie prowadzenia konsultacji dla etapów które są obecnie w zawieszeniu będzie również możliwość składania uwag. Obecnie uwag do tych etapów nie rozpatrujemy.

Mieszkaniec zapytał, kiedy wszystkie inwestycje gminne się zadzieją. Kierownik poinformowała że wszelkie inwestycje są uzależnione od dotacji zewnętrznych, jest plan wybudowania ścieżki rowerowej wokół jeziora i sąsiednie gminy są również uzależnione od środków zewnętrznych.

Na koniec Kierownik przypomniała o terminie składania uwag do 28 lutego, o terminach prowadzenia punktu konsultacyjnego, po godzinach pracy urzędu, jak również o ciągłym kontakcie w godzinach pracy urzędu w formie osobistej lub telefonicznej.

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

Handwritten text, possibly bleed-through from the reverse side of the page. The text is faint and illegible.