

Serock, dnia 1 czerwca 2026 r.

RAPORT

podsumowujący przebieg konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F – etap 1

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) zwanej dalej „ustawą” Burmistrz Miasta i Gminy Serock przeprowadził konsultacje społeczne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcja F – etap 1, sporządzanego na podstawie uchwały nr 773/LXXII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F, zmienioną uchwałą nr 196/XXII/2025 z dnia 6 sierpnia 2025 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 773/LXXII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w terminie od 30 stycznia 2026 r. do dnia 28 lutego 2026 r.

Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Serock z dnia 27 stycznia 2026 r. o przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zamieszczono:

- 1) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku w dniu 27 stycznia 2026 r. ;
- 2) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta i Gminy w Serocku na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Serocku w dniu 26 stycznia 2026 r.;
- 3) w prasie w wydaniu Gazety Powiatowej z dnia 27 stycznia 2026 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania został udostępniony w terminie trwania konsultacji społecznych:

- 1) w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, w punkcie obsługi mieszkańca – stanowisko nr 5 Geodezja, w godzinach urzędowania;
- 2) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miasta i Gminy w Serocku pod adresem <https://www.bip.serock.pl> w zakładce Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak również pod ogłoszeniem o konsultacjach.

Zgodnie z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udział interesariuszy zapewniono poprzez następujące formy konsultacji społecznych:

- 1) zbieranie uwag w terminie od dnia 30 stycznia 2026 r. do dnia 28 lutego 2026 r.;
- 2) spotkanie otwarte, które odbyło się dnia 16 lutego 2026 r. o godz. 18:00,
- 3) spotkanie otwarte, które odbyło się dnia 18 lutego 2026 r. o godz. 17:00,
- 4) prowadzenie punktu konsultacyjnego w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku dnia 12 lutego 2026 r. w godz. 16:00 –17:00,
- 5) prowadzenie punktu konsultacyjnego w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku dnia 19 lutego 2026 r. w godz. 16:00 –17:00,

1) Zbieranie uwag:

W terminie określonym w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych wpłynęły 46 pism z uwagami. Burmistrz Miasta i Gminy w Serocku, część uwag uwzględnił, a część nie uwzględnił. Poniżej zamieszczono wykaz uwag złożonych do projektu planu miejscowego wraz z ich rozpatrzeniem i uzasadnieniem. Protokół ze zbierania uwag stanowi załącznik nr 1 do niniejszego raportu. Poniżej przedstawiono uwagi z propozycją ich rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta i Gminy w Serocku.

Wykaz uwag złożonych do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych, przeprowadzonych w okresie od 30 stycznia 2026 r. do dnia 28 lutego 2026 r. stanowi załącznik nr 1 do niniejszego raportu.

WYKAZ UWAG

złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcja F – etap 1 – wraz z propozycją ich rozpatrzenia

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi przez burmistrza		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	27.02.2026	D.R.	Dz. nr 111/13 Obręb Jadwisin 15MW-U, 16MW-U	uwaga w zakresie przyjętej w § 5 pkt 5) projektu MPZP definicji pojęcia nieprzekraczalnej linii zabudowy, w tym zakresie wnoszę o: zmianę przyjętej definicji poprzez wykreślenie: 1) po słowach: „części podziemnych obiektów budowlanych niebędących kondygnacjami, które mogą przekraczać linię zabudowy” słów „o maksymalnie 1,5 m” oraz 2) zapisu, według którego nieprzekraczalne linie zabudowy należy odnosić również do podziemnych kondygnacji tj. wykreślenie następującego sformułowania: „Nieprzekraczalne linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy również dla kondygnacji podziemnych” i zastąpienie go zapisem: „Nieprzekraczalnych linii zabudowy nie należy traktować jako nieprzekraczalnych linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych”.	5	6	7
1.						+	Uwaga nieuwzględniona. W planie dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, ze względu na to zdefiniowano nieprzekraczalne linie zabudowy, jednocześnie dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych. Zgodnie z ustawą pizp projekt planu ustala linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych. Zapis dotyczący przekroczenia o 1,5 m dotyczy elementów budynków niebędących kondygnacjami.

			uwaga co do wyznaczonych na rysunku projektu MPZP nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie oznaczonym w projekcie Planu symbolem 16MW-U i 15MW-U i w tym zakresie wnoszę o: zmianę ustalonego dla terenu 15MW-U i 16MW-U przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy i ustalenie jej na terenie 16MW-U jako przedłużenie nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej dla terenu 15MW-U;				Uwaga nieuwzględniona. Ze względu na wskazaną w studium strefę skomplikowanych warunków gruntowych oraz wskazany na rysunku planu obszar potencjalnie zagrożony ruchami masowymi ziemi nie wskazane jest lokalizowanie intensywniej, wysokiej zabudowy mieszkaniowej.
			uwaga co do ustaleń zawartych w § 28 pkt 4) lit. g) projektu MPZP i w tym zakresie wnoszę o: wykreślenie w całości ww. zapisu;				Uwaga nieuwzględniona. W planie dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, ze względu na to zdefiniowano nieprzekraczalną linię zabudowy, jednocześnie dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych. Zgodnie z ustawą pizp projekt planu ustala linię zabudowy dla kondygnacji podziemnych.
			uwaga co do ustaleń zawartych w § 28 pkt 4) lit. t) projektu MPZP i w tym zakresie wnoszę o: zwiększenie dopuszczalnej maksymalnej ilości kondygnacji podziemnych dla terenu 16MW-U z 1 do minimum 3;	+ w części	+ w części		Uwaga w części uwzględniona. Studium dopuszcza na tym terenie zabudowę średniej intensywności. Maksymalnie dwie kondygnacje podziemne pozwolą na lepsze dostosowanie zabudowy do ukształtowania terenu.
			uwaga co do ustalonego w § 28 pkt 4) lit. r) projektu MPZP dla terenów 16MW-U parametru maksymalnej wysokości zabudowy jako 15 m i w tym zakresie wnoszę o: zmianę wyznaczonego parametru i ustalenie dla terenu 16MW-U maksymalnej wysokości zabudowy jako 18 m.		+		Uwaga uwzględniona. Zmiana wysokości na 18 m zgodna ze studium, jednak nie zostanie zwiększona liczba kondygnacji nadziemnych.
			wnoszę o oznaczenie działki 103/1 symbolem MNW-U i przyznanie parametrów identycznych jak dla sąsiedniej działki, czyli 42MN-U, względnie do oznaczenia działki symbolem MNW				Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano funkcję zabudowy rekreacyjnej o niskiej intensywności. Studium ustala strefę mieszkaniowo-rekreacyjną w tym objęty rekreacji. Funkcja mieszkaniowo-usługowa stanowiłaby zbyt wysoką intensywność dla tego terenu. Tereny oznaczone symbolem ML zlokalizowane są na gruntach o niekorzystnych warunkach budowlanych w strefie
2.	27.02.2026	M.B.	Dz. nr 103/1 Obręb Jadwisin IML				
			Dz. nr 111/13 Obręb Jadwisin 15MW-U, 16MW-U				
			Dz. nr 111/13 Obręb Jadwisin 15MW-U, 16MW-U				
			Dz. nr 111/13 Obręb Jadwisin 15MW-U, 16MW-U				

							oznaczonej w studium jako skomplikowane warunki gruntowe - wąwozy, stoki o spadkach powyżej 10 stopni, narażone na osuwiska.
Dz. nr 103/1 Obręb Jadwisin 1ML			w przypadku nieuwzględnienia wniosku powyżej – wnoszę o wprowadzenie w par. 29 projektu planu minimalnej wysokości zabudowy – 8 m,	+			Uwaga uwzględniona. Wysokość zabudowy zostanie zwiększona do 8 m, po pozytywnym zaopiniowaniu i uzgodnieniu projektu planu z geologiem powiatowym.
Dz. nr 103/1 Obręb Jadwisin 1ML			wnoszę o przesunięcie obowiązującej linii zabudowy w maksymalnym zakresie, zarówno ze strony górnej (zachodniej) jak i dolnej (wschodniej) wynikającym z regulacji dotyczącej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a przynajmniej w dolnej (wschodniej) części działki 103/1		+		1) Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano pas zabudowy w liniach zabudowy o szerokości 14m. Poszerzenie pasa zabudowy spowoduje zwiększenie intensywności zabudowy na tym terenie. Teren zlokalizowany jest na gruncie o niekorzystnych warunkach budowlanych w strefie oznaczonej w studium jako skomplikowane warunki gruntowe - wąwozy, stoki o spadkach powyżej 10 stopni, narażone na osuwiska. 14m pas zabudowy stanowi kontynuację linii zabudowy ustalonej na sąsiednich terenach ML.
Dz. nr 158, 159 Obręb Jadwisin 23KDD, 46KR			wnoszę przedłużenie projektowanej drogi publicznej 23KDD poprzez połączenie jej z drogą, która w projekcie oznaczona jest jako droga wewnętrzna 46KR (dz. ew. nr 158), zakończenie jej placem manewrowym zlokalizowanym na działce nr ew. 159 oraz nadanie tak utworzonemu ciągowi komunikacyjnemu statusu drogi publicznej (gminnej) o symbolu KDD. Alternatywnie utworzenie publicznego ciągu pieszo-jezdnego zlokalizowanego na działkach nr ew. 158 oraz 159.		+		Uwaga nieuwzględniona. Status drogi publicznej pozostaje dla drogi oznaczonej symbolem 23KDD. Droga oznaczona symbolem 46KR nie spełnia parametrów drogi publicznej w związku z powyższym pozostanie jako droga wewnętrzna.
3.	26.02.2026	J.C.	14MW-U		+		Uwaga nieuwzględniona. Teren podzielono zgodnie ze studium – 20% i 25% powierzchni biologicznie czynnej. Uwaga sprzeczna z uwagą nr 41

			<p>Dz. nr 15 obręb Jadwisin, 3ZP</p>	<p>Uwaga dot. działki stanowiącej drogę dojazdową do ul. Prof. Tułki . Proponuję oznaczenie w MPZP jako KDD od ul. Szaniawskiego do ul. Prof. Tułki. Uzasadnienie: Jedyna droga łącząca osiedle z drogą publiczną.</p>		+	<p>Uwaga nieuwzględniona: Z uwagi na istotne walory środowiskowe terenu 3ZP przeznaczenie nie ulegnie zmianie. Dopuszczone zostaną dojazdowy na tym terenie oraz wjazdowy na posesję.</p>
			<p>Dz. nr 16/40,16/41,16/42, 16/43,16/44, 16/45,16/37, 16/10,16/11, 16/51,16/104, 16/105,16/106, 16/107,16/108, 16/109, 16/110, 16/111, 14/11 Obręb Jadwisin, 2MN-U, 4MN-U, 7MN-U</p>	<p>Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej dla zabudowy jednorodzinnej wielolokalowej i bliźniaczej.</p>		+	<p>Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.</p>
4.	23.02.2026	A.S.	<p>Wszystkie działki w obrębie Jadwisin o wskazanym przeznaczeniu</p>	<p>Proponuję dla funkcji z zakresu usług turystyki w przypadku realizacji hoteli lub budynków zakwaterowania turystycznego należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe. Uzasadnienie: Propozycja ograniczenia miejsc parkingowych jest bardzo niekorzystna dla funkcjonowania miejscowości oraz bezpieczeństwa turystów. Pozostawienie dotychczasowych zapisów mpzp jest korzystniejsze dla mieszkańców, turystów i krajobrazu.</p>		+	<p>Uwaga nieuwzględniona. Plan ustala min. 1 miejsce do parkowania na 1 pokój noclegowy dla hoteli, a dla pozostałych usług min. 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej. Wskaźnik bardziej korzystny w przypadku realizacji pokoi 1 – 2 osobowych.</p>
			<p>Dz.nr 51/10 Obręb Jadwisin, 4MW-U</p>	<p>Proponuję oznaczenie symbolem KOP – teren parkingu Uzasadnienie: Działka stanowi wąski pas, niemożliwy do zagospodarowania w żaden inny sposób. Brak miejsc postojowych wymusza poszukiwanie terenów, na których można je urządzić.</p>		+	<p>Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie miejsc parkingowych jest obligatoryjne dla terenu 4MW-U zgodnie z §20, nie musi to być w formie wyznaczonego odrębnego terenu.</p>
			<p>Dz. nr 84/13,88/1 Obręb Jadwisin 3U, 4U, 5U</p>	<p>Proponuję wysokość zabudowy do 12 m. Uzasadnienie: Nie ma tak wysokiej zabudowy w tej części sołectwa (16m). Na tym terenie dominuje niska zabudowa jednorodzinna i w celu utrzymania</p>	+ w części	+ w części	<p>Uwaga uwzględniona w części: Dla terenów 4U, 5U wprowadzono maksymalną wysokość zabudowy 12 m. Dla terenu 3U pozostawiono wysokość 16 m (wyższa zabudowa przyczyni się do</p>

				ładu przestrzennego oraz jakości życia mieszkańców, taka powinna być zachowana.	niwelacji ewentualnych uciążliwości hałasowych pochodzących z obiektów sportowych.
				Proponuję wykreślenie 23KDD i pozostawienie na całości działki oznaczenia 2ML. Uzasadnienie: Działka 102/35 stanowi własność prywatną. Planowana droga 23 KDD wymagałaby w przyszłości wykupienia przez gminę, a stanowić będzie dojazd dla bardzo wąskiej grupy dzierzawców terenu nad wodą.	Uwaga nieuwzględniona. Droga 23KDD stanowi istotne połączenie publiczne z brzegiem Zalewu Żegrzyńskiego.
				Proponuję zapis o braku możliwości podpiwniczenia budynków Uzasadnienie: Teren dotyczy skarpy, która nie powinna być degradowana ze względów bezpieczeństwa, możliwych ruchów osuwiskowych i erozji skarpy	Uwaga nieuwzględniona. Realizacja kondygnacji podziemnych uzgodniona z geologiem powiatowym, pozwoli na lepsze wkomponowanie zabudowy względem ukształtowania terenu.
				Proponuję w strefie oznaczonej 7U maksymalną wysokość zabudowy do 12 m. Ze względu na jedną drogę wyjazdową w kierunku południowym ograniczenie intensywności zabudowy wydaje się konieczne. Nie ma w pobliżu budynków o podobnej wysokości.	Uwaga nieuwzględniona. Przyjęta w projekcie wysokość – 16 m jest zgodna z obowiązującym mpzp.
				W planie nie uwzględniono dojazdu do drogi publicznej prowadzącej do działek przy ulicy Ogrodowej. Dotyczy to działek: 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/7, 107/8, 107/12. Droga 111/287 jest zaplanowana na drogę publiczną 10 metrową. Obecnie jest ona zagrodzona metalową bramą, otwieraną na pilota, a więc dla nas jest całkowicie niedostępna.	Uwaga uwzględniona. Projekt planu uwzględnia i dopuszcza realizację dróg wewnętrznych na terenie 48MN-U niewyznaczonych na rysunku planu. Oznaczona w planie droga 24KDD ustalona jest jako droga publiczna.
5.	16.02.2026	A.H.		Dotyczy wyznaczonej drogi KDD24. Ta droga poprowadzona jest grzbietem skarpy i kończy się nagle na początku łąki. W związku z tym brak jest zaplanowanego dojazdu do klubu SKZ „Dolomit”, klubu Żeglarskiego „Natura”, przepompowni (działka nr 157) i rozdzielni prądu dla działek przy ul. Ogrodowej. Dotychczasowa droga dojazdowa do w/w jednostek	Uwaga nieuwzględniona. Status drogi publicznej pozostaje dla drogi oznaczonej symbolem 23KDD. Droga oznaczona symbolem 46KR nie spełnia parametrów drogi publicznej w związku z powyższym pozostanie jako droga wewnętrzna.

				istnieje od lat 80-siątych i powinna istnieć dalej tytułem zasiedzenia. W miejscu tej drogi na planie jest działka nr 102/35. Brak drogi dojazdowej do przepompowni i rozdzielni prądu może w przyszłości prowadzić do poważnych trudności w dojeździe, dla służb dokonujących konserwacji i reperacji znajdujących się tam urządzeń.				
				Sprzeciwiam się projektowanej zabudowie wielorodzinnej w Jadwisinie				Uwaga nieuwzględniona - projekt planu przynosi w znacznej mierze przeznaczenie z obowiązującego planu miejscowego. Każde ograniczenie może się wiązać z procedurami odszkodowawczymi.
6.	03.03.2026	A.D.	Dz. nr 14/11 Obręb Jadwisin 2MN-U, 3MN-U	Postuluję przesunięcie drogi 6KR idącej przez działkę 14/11 do ul. Szaniawskiego na zachodnią granicę tejże działki, tak aby stworzyć dojazd do działki 12/1, która obecnie nie posiada ŻADNEGO dojazdu.				Uwaga nieuwzględniona. Droga 6KR jest zgodna z obowiązującym mpzp. Projekt planu uwzględnia i dopuszcza realizację dróg wewnętrznych na terenie 48MN-U niewyznaczonych na rysunku planu.
			Dz. nr 7/1 Obręb Jadwisin 2MN-U	proszę o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 7/1 przy ul. Przy Parku na odległość 6m (maksymalnie 8m) od północnej granicy ewidencyjnej działki.				Uwaga nieuwzględniona. Część działki przy północnej granicy przeznaczona została zgodnie z obowiązującym mpzp pod pas drogowy. Projekt planu nie zmienia dotychczasowych ustaleń obowiązującego mpzp.
			Dz. nr 15 obręb Jadwisin, 3ZP	Uwaga dot. działki stanowiącej drogę dojazdową do ul. Prof. Tutki. Proponuję oznaczenie w MPZP jako KDD od ul. Szaniawskiego do ul. Prof. Tutki. Uzasadnienie: Jedyna droga łącząca osiedle z drogą publiczną.				Uwaga nieuwzględniona: Z uwagi na istotne walory środowiskowe terenu 3ZP przeznaczenie nie ulegnie zmianie. Dopuszczone zostaną dojazdy na tym terenie oraz wjazdy na posesyje.
7	27.02.2026	A.W.	Dz. nr 16/40,16/41,16/ 42, 16/43,16/44, 16/45,16/37,	Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej				Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.

			dla zabudowy jednorodzinnej wielolokalowej i bliźniaczej.			
16/10,16/11, 16/51,16/104, 16/105,16/106, 16/107,16/108, 16/109, 16/110, 16/111, 14/11 Obręb Jadwisin, 2MN-U, 4MN-U, 7MN-U	Wszystkie działki w obrębie Jadwisin o wskazanym przeznaczeniu		Proponuję dla funkcji z zakresu usług turystyki w przypadku realizacji hoteli lub budynków zakwaterowania turystycznego należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe. Uzasadnienie: Propozycja ograniczenia miejsc parkingowych jest bardzo niekorzystna dla funkcjonowania miejscowości oraz bezpieczeństwa turystów. Pozostawienie dotychczasowych zapisów mpzp jest korzystniejsze dla mieszkańców, turystów i krajoznawców.			Uwaga nieuwzględniona. Plan ustala min. 1 miejsce do parkowania na 1 pokój noclegowy dla hoteli, a dla pozostałych usług min. 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej. Wskaźnik bardziej korzystny w przypadku realizacji pokoi 1 – 2 osobowych.
Dz.nr 51/10 Obręb Jadwisin, 4MW-U			Proponuję oznaczenie symbolem KOP – teren parkingu. Uzasadnienie: Działka stanowi wąski pas, niemożliwy do zagospodarowania w żaden inny sposób. Brak miejsc postojowych wymusza poszukiwanie terenów, na których można je urządzić.			Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie miejsc parkingowych jest obligatoryjne dla terenu 4MW-U zgodnie z §20, nie musi to być w formie wyznaczonego odrębnego terenu.
Dz. nr 84/13,88/1 Obręb Jadwisin 3U, 4U, 5U		+ w części	Proponuję wysokość zabudowy do 12 m. Uzasadnienie: Nie ma tak wysokiej zabudowy w tej części sołectwa (16m). Na tym terenie dominuje niska zabudowa jednorodzinna i w celu utrzymania ładu przestrzennego oraz jakości życia mieszkańców, taka powinna być zachowana.	+ w części		Uwaga uwzględniona w części: Dla terenów 4U, 5U wprowadzono maksymalną wysokość zabudowy 12 m. Dla terenu 3U pozostawiono wysokość 16 m (wyższa zabudowa przyczyni się do niwelacji ewentualnych uciążliwości hałasowych pochodzących z obiektów sportowych.
Dz. nr 102/35 Obręb Jadwisin, 23KDD			Proponuję wykreślenie 23KDD i pozostawienie na całości działki oznaczenia 2ML. Uzasadnienie: Działka 102/35 stanowi własność prywatną. Planowana droga 23 KDD wymagałaby w przyszłości wykupienia przez gminę, a stanowić			Uwaga nieuwzględniona. Droga 23KDD stanowi istotne połączenie publiczne z brzegiem Zalewu Zegrzyńskiego.

				będzie dojazd dla bardzo wąskiej grupy dzierżawców terenu nad wodą.					
		Dz. nr od 11/264 do 111/280 Obręb Jadwisin, ML3, ML4, ML5		Proponuję zapis o braku możliwości podpiwniczania budynków Uzasadnienie: Teren dotyczy skarpy, która nie powinna być degradowana ze względów bezpieczeństwa, możliwych ruchów osuwiskowych i erozji skarpy					Uwaga nieuwzględniona. Realizacja kondygnacji podziemnych uzgodniona z geologiem powiatowym, pozwoli na lepsze wkomponowanie zabudowy względem ukształtowania terenu.
		Dz. nr 3/17 i 3/21 Obręb Jadwisin, 7U		Proponuję w strefie oznaczonej 7U maksymalną wysokość zabudowy do 12 m. Ze względu na jedną drogę wyjazdową w kierunku południowym ograniczenie intensywności zabudowy wydaje się konieczne. Nie ma w pobliżu budynków o podobnej wysokości.					Uwaga nieuwzględniona. Przyjęta w projekcie wysokość – 16 m jest zgodna z obowiązującym mpzp.
		Dz. nr 3/17 Obręb Jadwisin 1MW		Sprzeciwiam się projektowanej zabudowie wielorodzinnej w Jadwisinie					Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu uwzględnia obowiązujące mpzp.
8.	27.02.2026	A.D.		Postuluję przesunięcie drogi 6KR idącej przez działkę 14/11 do ul. Szaniawskiego na zachodnią granicę tejże działki, tak aby stworzyć dojazd do działki 12/1, która obecnie nie posiada ŻADNEGO dojazdu.					Uwaga nieuwzględniona. Droga 6KR jest zgodna z obowiązującym mpzp. Projekt planu uwzględnia i dopuszcza realizację dróg wewnętrznych na terenie 48MN-U niewyznaczonych na rysunku planu.
		Dz. nr 7/1 Obręb Jadwisin 2MN-U		proszę o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 7/1 przy ul. Przy Parku na odległość 6m (maksymalnie 8m) od północnej granicy ewidencyjnej działki.					Uwaga nieuwzględniona. Część działki przy północnej granicy przeznaczona została zgodnie z obowiązującym mpzp pod pas drogowy. Projekt planu nie zmienia dotychczasowych ustaleń obowiązującego mpzp.
9.	27.02.2026	A.B.		wnoszę o oznaczenie działki 103/1 symbolem MNW-U i przyznanie parametrów identycznych jak dla sąsiedniej działki, czyli 42MN-U, względnie do oznaczenia działki symbolem MNW					Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano funkcję zabudowy rekreacyjnej niskiej intensywności. Studium ustala strefę mieszkaniowo-rekreacyjną w tym obiekty rekreacji. Funkcja mieszkaniowo-usługowa stanowiłaby zbyt wysoką intensywność dla tego terenu. Tereny oznaczone symbolem ML zlokalizowane

					<p>są na gruntach o niekorzystnych warunkach budowlanych w strefie oznaczonej w studium jako skomplikowane warunki gruntowe - wąwozy, stoki o spadkach powyżej 10 stopni, narażone na osuwiska.</p> <p>Uwaga uwzględniona. Wysokość zabudowy zostanie zwiększona do 8 m, po pozytywnym zaopiniowaniu i uzgodnieniu projektu planu z geologiem powiatowym.</p>
			+		
		<p>w przypadku nieuwzględnienia wniosku powyżej – wnoszę o wprowadzenie w par. 29 projektu planu minimalnej wysokości zabudowy – 8 m,</p>			
		<p>wnoszę o przesunięcie obowiązującej linii zabudowy w maksymalnym zakresie, zarówno ze strony górnej (zachodniej) jak i dolnej (wschodniej) wynikającym z regulacji dotyczącej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a przynajmniej w dolnej (wschodniej) części działki 103/1</p>			+
		<p>Dz. nr 103/1 Obręb Jadwisin 1ML</p>			
		<p>wnoszę przedłużenie projektowanej drogi publicznej 23KDD poprzez połączenie jej z drogą, która w projekcie oznaczona jest jako droga wewnętrzna 46KR (dz. ew. nr 158), zakończenie jej placem manewrowym zlokalizowanym na działce nr ew. 159 oraz nadanie tak utworzonemu ciągowi komunikacyjnemu statusu drogi publicznej (gminnej) o symbolu KDD. Alternatywnie utworzenie publicznego ciągu pieszo-jezdnego zlokalizowanego na działkach nr ew. 158 oraz 159.</p> <p>Nie ma dojazdu do drogi publicznej prowadzącej do działek przy ulicy Ogrodowej.</p>			+
		<p>Dz. nr 158, 159 Obręb Jadwisin 23KDD, 46KR</p>			
		<p>Dz. nr 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/7,</p>			+
		<p>B.Ś.</p>			
		<p>16.02.2026</p>			
10.				<p>+ w części</p>	<p>Uwaga uwzględniona. Status drogi publicznej pozostaje dla drogi oznaczonej symbolem 23KDD. Droga oznaczona symbolem 46KR nie spełnia parametrów drogi publicznej w związku z powyższym pozostanie jako droga wewnętrzna</p> <p>Uwaga uwzględniona. Projekt planu uwzględnia i dopuszcza realizację dróg wewnętrznych na terenie 48MN-U</p>

					<p>są na gruntach o niekorzystnych warunkach budowlanych w strefie oznaczonej w studium jako skomplikowane warunki gruntowe - wąwozy, stoki o spadkach powyżej 10 stopni, narażone na osuwiska.</p> <p>Uwaga uwzględniona. Wysokość zabudowy zostanie zwiększona do 8 m, po pozytywnym zaopiniowaniu i uzgodnieniu projektu planu z geologiem powiatowym.</p>
			+		
		<p>w przypadku nieuwzględnienia wniosku powyżej – wnoszę o wprowadzenie w par. 29 projektu planu minimalnej wysokości zabudowy – 8 m,</p>			
		<p>wnoszę o przesunięcie obowiązującej linii zabudowy w maksymalnym zakresie, zarówno ze strony górnej (zachodniej) jak i dolnej (wschodniej) wynikającym z regulacji dotyczącej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a przynajmniej w dolnej (wschodniej) części działki 103/1</p>			<p>1) Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano pas zabudowy w liniach zabudowy o szerokości 14m. Poszerzenie pasa zabudowy spowoduje zwiększenie intensywności zabudowy na tym terenie. Teren zlokalizowany jest na gruncie o niekorzystnych warunkach budowlanych w strefie oznaczonej w studium jako skomplikowane warunki gruntowe - wąwozy, stoki o spadkach powyżej 10 stopni, narażone na osuwiska. 14m pas zabudowy stanowi kontynuację linii zabudowy ustalonej na sąsiednich terenach ML.</p>
		<p>Dz. nr 103/1 Obręb Jadwisin 1ML</p>			+
		<p>Dz. nr 158, 159 Obręb Jadwisin 23KDD, 46KR</p>			+
					<p>Uwaga nieuwzględniona. Status drogi publicznej pozostaje dla drogi oznaczonej symbolem 23KDD. Droga oznaczona symbolem 46KR nie spełnia parametrów drogi publicznej w związku z powyższym pozostanie jako droga wewnętrzna.</p>
14.	27.02.2026	G.K., K.K.			<p>Uwaga nieuwzględniona. W planie dopuszcza się realizację kondygnacji</p>

15.	25.02.2026	G.N.	Dz. nr 1111/13 Obręb Jadwisin 16MN-U	<p>uwaga co do ustalonego w § 28 pkt 4) lit. r) projektu MPZP dla terenów 16MW-U parametru maksymalnej wysokości zabudowy jako 15 m i w tym zakresie wnoszę o: zmianę wyznaczonego parametru i ustalenie dla terenu 16MW-U maksymalnej wysokości zabudowy jako 18 m.</p> <p>Możliwość dobrej komunikacji z drogą krajową. Obecnie jest możliwe tylko poprzez ulicę Szaniawskiego, co przy działających ośrodkach rekreacyjno-sportowych (Klub Mila, Geovita, stadion) w okresie letnim jest niewystarczające, a dodatkowo dojazd do szkoły podstawowej (cieszącej się bardzo dobrą opinią) komplikuje temat.</p> <p>Zaprojektowani ronda na skrzyżowaniu ul. Szaniawskiego i Jabłoniowej</p>	+	+	<p>Uwaga uwzględniona. Zmiana wysokości na 18 m zgodna ze studium, jednak nie zostanie zwiększona liczba kondygnacji nadziemnych.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona: Ewentualne nowe tereny dróg publicznych zostaną wyznaczone w trakcie bardziej zaawansowanych prac nad przebiegiem linii kolejowej, który będzie w znacznym stopniu determinował tereny do wyznaczenia zarówno nowych dróg jako terenów parkingów.</p> <p>Uwaga w części uwzględniona. Projekt planu nie ustala szczegółowych rozwiązań drogowych takich jak np. realizacja ronda.</p>
16.	25.02.2026	G.P.	Dz. nr 15 obręb Jadwisin, 3ZP Dz. nr 16/40,16/41,16/ 42, 16/43,16/44, 16/45,16/37, 16/10,16/11, 16/51,16/104, 16/105,16/106,	<p>Brak infrastruktury kanalizacyjno-wodno-ściekowej.</p> <p>W trzech pismach kierowanych do Pani Sołtys Gmina informuje, że obecnie brak możliwości rozwiązania tego problemu, a więc też brak możliwości rozwoju.</p> <p>Problem kanalizacji i oczyszczania ścieków nie jest możliwy do rozwiązania przez Gminę, a chyba nawet wsparcie powiatu może być niewystarczające.</p> <p>Uwaga dot. działki stanowiącej drogę dojazdową do ul. Prof. Tutki. Proponuję oznaczenie w MPZP jako KDD od ul. Szaniawskiego do ul. Prof. Tutki. Uzasadnienie: Jedyna droga łącząca osiedle z drogą publiczną.</p> <p>Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej dla zabudowy jednorodzinnej wielolokalowej i bliźniaczej.</p>	+	+	<p>Uwaga nieuwzględniona. W zakresie kanalizacji obowiązują zapisy §21 pkt 2 lit. b) i c)</p> <p>Uwaga nieuwzględniona: Z uwagi na istotne walory środowiskowe terenu 3ZP przeznaczenie nie ulegnie zmianie. Dopuszczone zostaną dojazdy na tym terenie oraz wjazdy na posesje.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.</p>

16/107,16/108, 16/109, 16/110, 16/111, 14/11 Obręb Jadwisin, 2MN-U, 4MN- U, 7MN-U	Wszystkie działki w obrębie Jadwisin o wskazanym przeznaczeniu	Proponuję dla funkcji z zakresu usług turystyki w przypadku realizacji hoteli lub budynków zakwaterowania turystycznego należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe. Uzasadnienie: Propozycja ograniczenia miejsc parkingowych jest bardzo niekorzystna dla funkcjonowania miejscowości oraz bezpieczeństwa turystów. Pozostawienie dotychczasowych zapisów mpzp jest korzystniejsze dla mieszkańców, turystów i krajobrazu.			Uwaga nieuwzględniona. Plan ustala min. 1 miejsce do parkowania na 1 pokój noclegowy dla hoteli, a dla pozostałych usług min. 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej. Wskaźnik bardziej korzystny w przypadku realizacji pokoi 1 – 2 osobowych.
Dz.nr 51/10 Obręb Jadwisin, 4MW-U		Proponuję oznaczenie symbolem KOP – teren parkingu. Uzasadnienie: Działka stanowi wąski pas, niemożliwy do zagospodarowania w żaden inny sposób. Brak miejsc postojowych wymusza poszukiwanie terenów, na których można je urządzić.			Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie miejsc parkingowych jest obligatoryjne dla terenu 4MW-U zgodnie z §20, nie musi to być w formie wyznaczonego odrębnego terenu.
Dz. nr 84/13,88/1 Obręb Jadwisin 3U, 4U, 5U		Proponuję wysokość zabudowy do 12 m. Uzasadnienie: Nie ma tak wysokiej zabudowy w tej części sołectwa (16 m). Na tym terenie dominuje niska zabudowa jednorodzinna i w celu utrzymania ładu przestrzennego oraz jakości życia mieszkańców, taka powinna być zachowana.	+ w części	+ w części	Uwaga uwzględniona w części: Dla terenów 4U, 5U wprowadzono maksymalną wysokość zabudowy 12 m. Dla terenu 3U pozostawiono wysokość 16 m (wyższa zabudowa przyczyni się do niwelacji ewentualnych uciążliwości hałasowych pochodzących z obiektów sportowych.
Dz. nr 102/35 Obręb Jadwisin, 23KDD		Proponuję wykreślenie 23KDD i pozostawienie na całości działki oznaczenia 2ML. Uzasadnienie: Działka 102/35 stanowi własność prywatną. Planowana droga 23 KDD wymagałaby w przyszłości wykupienia przez gminę, a stanowić będzie dojazd dla bardzo wąskiej grupy dzierzawców terenu nad wodą.			Uwaga nieuwzględniona. Droga 23KDD stanowi istotne połączenie publiczne z brzegiem Zalewu Zegrzyńskiego.

								<p>Uwaga uwzględniona. Ustalono minimalną wielkość działki na 2500 m².</p>
19.	26.02.2026	J.W.	Dz. nr 3/17 Obręb Jadwisin 1MW	<p>Dopuszczenie minimalnej wielkości działki w wyniku podziału dla terenu 7 MW-U: 2500 m².</p> <p>Dopuszczenie minimalnej wielkości frontu działki dla terenu 7 MW-U: 20 m.</p> <p>Sprzeciwiam się projektowanej zabudowie wielorodzinnej w Jadwisinie, na terenach objętych Warszawskim obszarem chronionego krajobrazu oraz położonym w strefie ochrony konserwatorskiej założenia pałacowo-administracyjnego, przewidzianej w projekcie <i>MPZP gminy Serock – Sekcja F.</i></p> <p>Plan zakłada budownictwo wielorodzinne przy ulicach Spacerowej i Przy Parku (działka 3/17) co jest sprzeczne z założeniami Warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu. Zwiększenie liczby mieszkańców kosztem terenów zielonych i rolnych prowadzi do trwałego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej i osłabienia retencji wód opadowych, trudności komunikacyjnych.</p>	+	+	<p>Uwaga uwzględniona. Ustalono minimalną wielkość frontu działki na 20 m.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Zaktualizowano obowiązujące rozporządzenie dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W prognozie błędnie zacytowano nieobowiązującą podstawę prawną. Zgodnie z powyższym na terenie Jadwisina nie zakazuje się zabudowy wielorodzinnej. Projekt planu zgodny jest z obowiązującym Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870 z późn. zm.). Ustalenia są zgodne z obowiązującym mpzp.</p>	
20.	27.02.2026	K.B.	Dz. nr 15 obręb Jadwisin, 3ZP	<p>Uwaga dot. działki stanowiącej drogę dojazdową ul. Prof. Tutki. Proponuję oznaczenie w MPZP jako KDD od ul. Szaniawskiego do ul. Prof. Tutki. Uzasadnienie: jedyna droga łącząca osiedle z drogą publiczną.</p> <p>Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczyć: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej dla zabudowy jednorodzinnej wielolokalowej i bliźniaczej.</p>	+	+	<p>Uwaga nieuwzględniona: Z uwagi na istotne walory środowiskowe terenu 3ZP przeznaczenie nie ulegnie zmianie. Dopuszczone zostaną dojazdy na tym terenie oraz wjazd na posesję.</p>	
							<p>Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.</p>	

16/107,16/108, 16/109, 16/110, 16/111, 14/11 Obręb Jadwisin, 2MN-U, 4MN- U, 7MN-U	Wszystkie działki w obrębie Jadwisin o wskazanym przeznaczeniu	Proponuję dla funkcji z zakresu usług turystyki w przypadku realizacji hoteli lub budynków zakwaterowania turystycznego należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe. Uzasadnienie: Propozycja ograniczenia miejsc parkingowych jest bardzo niekorzystna dla funkcjonowania miejscowości oraz bezpieczeństwa turystów. Pozostawienie dotychczasowych zapisów mpzp jest korzystniejsze dla mieszkańców, turystów i krajobrazu.				Uwaga nieuwzględniona. Plan ustala min. 1 miejsce do parkowania na 1 pokój noclegowy dla hoteli, a dla pozostałych usług min. 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej. Wskaźnik bardziej korzystny w przypadku realizacji pokoi 1 – 2 osobowych.
Dz.nr 51/10 Obręb Jadwisin, 4MW-U		Proponuję oznaczenie symbolem KOP – teren parkingu Uzasadnienie: Działka stanowi wąski pas, niemożliwy do zagospodarowania w żaden inny sposób. Brak miejsc postojowych wymusza poszukiwanie terenów, na których można je urządzić.			+	Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie miejsc parkingowych jest obligatoryjne dla terenu 4MW-U zgodnie z §20, nie musi to być w formie wyznaczonego odrębnego terenu.
Dz. nr 84/13,88/1 Obręb Jadwisin 3U, 4U, 5U		Proponuję wysokość zabudowy d 12 m. nie ma tak wysokiej zabudowy w tej części sołectwa (16m). na tym terenie dominuje niska zabudowa jednorodzinna i w celu utrzymania ładny przestrzennego oraz jakości życia mieszkańców taka powinna być zachowana.	+ w części	+ w części	+ w części	Uwaga uwzględniona w części: Dla terenów 4U, 5U wprowadzono maksymalną wysokość zabudowy 12 m. Dla terenu 3U pozostawiono wysokość 16 m (wyższa zabudowa przyczyni się do niwelacji ewentualnych uciążliwości hałasowych pochodzących z obiektów sportowych.
Dz. nr 102/35 Obręb Jadwisin, 23KDD		Proponuję wykreślenie 23KDD i pozostawienie na całości działki oznaczenia 2ML. Uzasadnienie: Działka 102/35 stanowi własność prywatną. Planowana droga 23 KDD wymagałaby w przyszłości wykupienia przez gminę, a stanowić będzie dojazd dla bardzo wąskiej grupy dzierżawców terenu nad wodą.			+	Uwaga nieuwzględniona. Droga 23KDD stanowi istotne połączenie publiczne z brzegiem Zalewu Zegrzyńskiego.
Dz. nr od 11/264 do		Proponuję zapis o braku możliwości podpiwniczenia budynków. Uzasadnienie: Teren			+	Uwaga nieuwzględniona. Realizacja kondygnacji podziemnych uzgodniona z

			rowerowej wzdłuż DK-61 aby móc dostać się w kierunku Serocka bez dwukrotnego przejeżdżania po wiaduktach, ułatwiłoby to komunikację zwłaszcza osobom starszym i dzieciom, a także zwiększyło bezpieczeństwo.		W przyszłości planuje się przebieg trasy EuroVelo 11. Dodatkowo nie wyodrębnią się ścieżki pieszo-rowerowej ze względu na przebieg potencjalnego korytarza kolejowego, którego lokalizacja nie jest jeszcze rozstrzygnięta.
Dz. nr 16/7, 14/11, 16/51 Obręb Jadwisin 3ZP, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U	Proponuję wąski obszar oznaczony jako 3MN-U przeznaczyć jako ZP i park linearny, szczególnie jeśli wzdłuż ul. Parkowej mamy ogromny obecnie niezabudowany obszar oznaczony jako 2MN-U (oczywiście do kolejnej zabudowy, po której powstaną ulice w Jadwisinie staną się niewydolne). Alternatywnie proszę wydzielić obszary bez zabudowy (i do tego linii zabudowy dosuniętych bardzo blisko do granic działek) z obszarów 2MN-U lub 4MN-U. Linie zabudowy obszaru oznaczonego jako 2MN-U proszę o odsuniecie zamiast 5 na 15 m od głównej ulicy (ul. Szaniawskiego), jak ma to miejsce w przypadku terenu sąsiedniego 1UN lub minimum na 9 m, jak w przypadku działek po drugiej stronie ulicy.				Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano teren 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U zgodnie z planem obowiązującym. Linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi a nie obowiązującymi. Zabudowa może być lokalizowana w większej odległości niż ustalona linii.
Dz. nr 17, 52/19, 52/18, 52/52, 52/51, 52/68, 200 Obręb Jadwisin 24MN-U	Proponuję odsunąć wschodnią obowiązującą linię zabudowy w obszarze 24MN-U ze względu na piękną aleję ze starodrzewem biegnącą wzdłuż w/w terenu będącą terenem spacerowym, reprezentacyjnym, używanym przez mieszkańców oraz przyjezdnych. Pomogłoby to ochronić tenże teren oraz podtrzymać możliwość spacerów bez oglądania okien szeregowców. Ze względu na zabytkową kapliczkę, proszę o wyłączenie jej terenu oraz terenów w jej pobliżu z oznaczenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Chodzi o obszar oznaczony 4MW-U, który powinien być szczególnie chroniony, a nie umożliwiać kolejną zabudowę.	+	+		Uwaga uwzględniona. Przesunięto linię zabudowy zgodnie z planem obowiązującym.
Dz. nr 51/29 Obręb Jadwisin 4MW-U	Linie zabudowy i jej ilość przy ul. Słoneczna Skarpa (oczywiście bez zieleni i zachowania pięknej natury, jak w przypadku całego „planu”) zagraża samej				Uwaga nieuwzględniona. Ustalono ochronę kapliczek w planie zgodnie z §16. Nie jest konieczne wydzielenie osobnego terenu.
Dz. nr od 111/264 do 111/285, 103/1,		+	+		Uwaga uwzględniona w części. Dostosowano intensywność zabudowy do uwarunkowań terenowych. Nie ustalono

		<p>102/35, 102/19, 102/15, 102/17 Obręb Jadwisin 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 45MN-U, 47MN-U, 48MN-U,</p>	<p>stabilności skarpy, może prowadzić do osunięć i dewastacji unikalnego przyrodniczo terenu. Proszę o zrewidowanie planu tak, aby ograniczyć do minimum ingerencję w terenach w bezpośrednim sąsiedztwie Zalewu Zegrzyńskiego i umożliwić mieszkańcom i turystom korzystanie z tego obszaru.</p>			<p>większej intensywności zabudowy. Studium dopuszcza zabudowę na wymienionych terenach.</p>
	<p>Dz. nr 47/35 Obręb Jadwisin 16MN-U</p>		<p>Proszę o przeznaczenie terenu oznaczonego w planie jako 16MN-U w całości lub częściowo na cele służące mieszkańcom zamiast na przeznaczenie mieszkalno-usługowe dosunięte na 5 m do granicy wąskiej działki. Obecnie jest to teren niezabudowany, w centrum miejscowości o dużym potencjale na instytucję publiczną, plac na wydarzenia lub targowisko, skwer czy usługi (naprzeciwko stawu, blisko szkoły, między dwiema głównymi drogami).</p>		<p>+</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Projektowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym mpzp i studium.</p>
	<p>Dz. nr 111/311, 111/345, 111/50, 111/260, 111/309 Obręb Jadwisin 8MW-U, 9MW-U, 13MW-U, 14MW-U, 15MW-U, 16MW-U, 4UT</p>		<p>Z planu wynika, że całe Zegrze ma być ogromnym blokowiskiem. Wybitnym przykładem jest teren byłego boiska z zalesieniem, które autor planu oznaczył jako 4UT, oczywiście z ogromnym obszarem do zabudowy (może gigantyczny hotel?). Całość Zegrza wymalowana kolorem czerwonym jako MW-U, tereny dookoła kościoła pod zabudowę, linie maksymalnie dosunięte do brzegów Zalewu Zegrzyńskiego, nie wymaga to komentowania w całym interesie przygotowany jest plan. Dewastacja w planie jest kontynuowana, jak największy obszar zostanie zdewastowany przez deweloperów stwarzając dla dzieci idealne miejsce do rozwoju – między ruchliwą ulicą, a ogrodzonymi wysokimi blokami. Okna potencjalnych budynków będą praktycznie dosunięte do placówek edukacyjnych – szkoły, przedszkola (w którym już nie ma miejsca, a dodatkowa sala została upchnięta w tym roku w szatni) i żłobka. Jako rodzic dziecka</p>		<p>+</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Projektowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym mpzp i studium.</p>

			uczyszczającego do przedszkola w Zegrzu proszę o wzięcie pod uwagę głosu mieszkańców, a nie jedynie deweloperów i ograniczenie zabudowy na poczet usług kultury i oświaty, miejsc parkingowych, terenów zielonych (często wystarczyłby brak ingerencji).			
24.	M.M.	Dz. nr 80/2 Obręb Jadwisin 3KDL	Uwaga dotyczy działki stanowiącej drogę Akacją w Jadwisinie (3KDL). W planie zagospodarowania przestrzennego proponuję uwzględnienie nasadzeń szpaleru drzew wzdłuż ciągu komunikacyjnego drogi Akacją, uzupełnionych niższą roślinnością w pasie zieleni.	+ w części	+ części	Uwaga uwzględniona w części. W drodze wzdłuż ulicy Akacją plan dopuszcza nasadzenia i zieleni urządzoną. Nie wyznacza się szpaleru na rysunku planu ze względu na późniejsze urządzenie drogi i na tym późniejszym etapie dokonanie wyboru ewentualnego miejsca nasadzeń zieleni urządzanej wzdłuż ulicy Akacją.
25.	M.K.	Dz. nr 84/13 Obręb Jadwisin 6MW-U	Uwaga dotyczy części działki oznaczonej jako 6MW-U. Proponuję zmianę przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MN-U).		+	Uwaga nieuwzględniona. Projektowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym mpzp. Jednocześnie z części terenu 6MW-U wyznaczono teren ZP.
26.	M.B.	Dz. nr 68/1 Obręb Jadwisin 26MN-U, 11KDD	Wnoszę uwagę dotyczącą zaprojektowanego na mojej działce 68/1 miejsca do zawracania pojazdów. Proponuję przesunięcie tego elementu w pas drogowy w ramach działki 68/3.		+	Uwaga nieuwzględniona. Zaprojektowano zwrotkę zgodnie z obowiązującym planem..
26.	M.B.	Dz. nr 3/17 Obręb Jadwisin 1MW	Wyrażam sprzeciw dotyczący planu zagospodarowania przestrzennego na działce 3/17 w miejscowości Jadwisin. Na ww. działce w projekcie MPZP gminy Serock – sekcja F, zaplanowana jest budowa wielorodzinna. Na tym terenie nie może być zabudowy wielorodzinnej, ponieważ jest objęty Warszawskim obszarem chronionego krajobrazu oraz położony w strefie ochrony konserwatorskiej, ze względu na bliskie położenie kompleksu pałacowo administracyjnego pałacu Radziwiłłów w rezerwacie Jadwisin.		+	Uwaga nieuwzględniona. Zaktualizowano obowiązujące rozporządzenie dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W prognozie błędnie zacytowano nieobowiązującą podstawę prawną. Zgodnie z powyższym na terenie Jadwisina nie zakazuje się zabudowy wielorodzinnej. Projekt planu zgodny jest z obowiązującym Rozporządzeniem nr 3

			<p>Proponuję oznaczenie symbolem KOP – teren parkingu. Uzasadnienie: Działka stanowi wąski pas, niemożliwy do zagospodarowania w żaden inny sposób. Brak miejsc stojowych wymusza poszukiwanie terenów, na których można je urządzić.</p> <p>Proponuję wysokość zabudowy do 12 m. Uzasadnienie: Nie ma tak wysokiej zabudowy w tej części sołectwa (16 m). Na tym terenie dominuje niska zabudowa jednorodzinna i w celu utrzymania ładu przestrzennego oraz jakości życia mieszkańców, taka powinna być zachowana.</p>		+	<p>Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie miejsc parkingowych jest obligatoryjne dla terenu 4MW-U zgodnie z §20, nie musi to być w formie wyznaczonego odrębnego terenu.</p>
			<p>Proponuję wykreślenie 23KDD i pozostawienie na całości działki oznaczenia 2ML. Uzasadnienie: Działka 102/35 stanowi własność prywatną. Planowana droga 23 KDD wymagałaby w przyszłości wykupienia przez gminę, a stanowić będzie dojazd dla bardzo wąskiej grupy dzierżawców terenu nad wodą.</p> <p>Proponuję zapis o braku możliwości podpiwniczenia budynków. Uzasadnienie: Teren dotyczy skarpy, która nie powinna być degradowana ze względów bezpieczeństwa, możliwych ruchów osuwiskowych i erozji skarpy.</p>	+ w części	+	<p>Uwaga uwzględniona w części: Dla terenów 4U, 5U wprowadzono maksymalną wysokość zabudowy 12 m. Dla terenu 3U pozostawiono wysokość 16 m (wyższa zabudowa przyczyni się do niwelacji ewentualnych uciążliwości hałasowych pochodzących z obiektów sportowych.</p>
			<p>Proponuję w strefie oznaczonej 7U maksymalną wysokość zabudowy do 12 m. Ze względu na jedną drogę wyjazdową w kierunku południowym ograniczenie intensywności zabudowy wydaje się konieczne. Nie ma w pobliżu budynków o podobnej wysokości.</p> <p>Uwaga dot. działki stanowiącej drogę dojazdową do ul. Prof. Tutki. Proponuję oznaczenie w MPZP jako KDD od ul. Szaniawskiego do ul. Prof. Tutki. Uzasadnienie: Jedyna droga łącząca osiedle z drogą publiczną.</p>	+ w części	+	<p>Uwaga nieuwzględniona. Droga 23KDD stanowi istotne połączenie publiczne z brzegiem Zalewu Żegrzyńskiego.</p>
			<p>Proponuję w strefie oznaczonej 7U maksymalną wysokość zabudowy do 12 m. Ze względu na jedną drogę wyjazdową w kierunku południowym ograniczenie intensywności zabudowy wydaje się konieczne. Nie ma w pobliżu budynków o podobnej wysokości.</p>		+	<p>Uwaga nieuwzględniona. Realizacja kondygnacji podziemnych uzgodniona z geologiem powiatowym, pozwoli na lepsze wkomponowanie zabudowy względem ukształtowania terenu.</p>
			<p>Proponuję w strefie oznaczonej 7U maksymalną wysokość zabudowy do 12 m. Ze względu na jedną drogę wyjazdową w kierunku południowym ograniczenie intensywności zabudowy wydaje się konieczne. Nie ma w pobliżu budynków o podobnej wysokości.</p>		+	<p>Uwaga nieuwzględniona. Przyjęta w projekcie wysokość – 16 m jest zgodna z obowiązującym mpzp.</p>
28.	23.02.2026	M.P.	<p>Dz.nr 51/10 Obręb Jadwisin, 4MW-U</p> <p>Dz. nr 84/13,88/1 Obręb Jadwisin 3U, 4U, 5U</p> <p>Dz. nr 102/35 Obręb Jadwisin, 23KDD</p> <p>Dz. nr od 11/264 do 111/280 Obręb Jadwisin, ML3,ML4, ML5</p> <p>Dz. nr 3/17 i 3/21 Obręb Jadwisin, 7U</p> <p>Dz. nr 15 obręb Jadwisin, 3ZP</p>		+	<p>Uwaga uwzględniona: Z uwagi na istotne walory środowiskowe terenu 3ZP przeznaczenie nie ulegnie zmianie. Dopuszczone zostaną dojazdy na tym terenie oraz wjazdy na posesję.</p>

					każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej. Wskaźnik bardziej korzystny w przypadku realizacji pokoi 1 – 2 osobowych.
wskazanym przeznaczeniu		noclegowe. Uzasadnienie: Propozycja ograniczenia miejsc parkingowych jest bardzo niekorzystna dla funkcjonowania miejscowości oraz bezpieczeństwa turystów. Pozostawienie dotychczasowych zapisów mpzp jest korzystniejsze dla mieszkańców, turystów i krajobrazu.			
Dz.nr 51/10 Obręb Jadwisin, 4MW-U		Proponuję oznaczenie symbolem KOP – teren parkingu. Uzasadnienie: Działka stanowi wąski pas, niemożliwy do zagospodarowania w żaden inny sposób. Brak miejsc postojowych wymusza poszukiwanie terenów, na których można je urządzić.		+	Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie miejsc parkingowych jest obligatoryjne dla terenu 4MW-U zgodnie z §20, nie musi to być w formie wyznaczonego odrębnego terenu.
Dz. nr 84/13,88/1 Obręb Jadwisin 3U, 4U, 5U		Proponuję wysokość zabudowy do 12 m. Uzasadnienie: Nie ma tak wysokiej zabudowy w tej części sołectwa (16 m). Na tym terenie dominuje niska zabudowa jednorodzinna i w celu utrzymania ładu przestrzennego oraz jakości życia mieszkańców, taka powinna być zachowana.	+ w części	+ w części	Uwaga uwzględniona w części: Dla terenów 4U, 5U wprowadzono maksymalną wysokość zabudowy 12 m. Dla terenu 3U pozostawiono wysokość 16 m (wyższa zabudowa przyczyni się do niwelacji ewentualnych uciążliwości hałasowych pochodzących z obiektów sportowych.
Dz. nr 102/35 Obręb Jadwisin, 23KDD		Proponuję wykreślenie 23KDD i pozostawienie na całości działki oznaczenia 2ML. Uzasadnienie: Działka 102/35 stanowi własność prywatną. Planowana droga 23 KDD wymagałaby w przyszłości wykupienia przez gminę, a stanowić będzie dojazd dla bardzo wąskiej grupy dzierżawców terenu nad wodą.		+	Uwaga nieuwzględniona. Droga 23KDD stanowi istotne połączenie publiczne z brzegiem Zalewu Zegrzyńskiego.
Dz. nr od 11/264 do 111/280 Obręb Jadwisin, ML3,ML4, ML5		Proponuję zapis o braku możliwości podpiwniczenia budynków. Uzasadnienie: Teren dotyczy skarpy, która nie powinna być degradowana ze względów bezpieczeństwa, możliwych ruchów osuwiskowych i erozji skarpy.		+	Uwaga nieuwzględniona. Realizacja kondygnacji podziemnych uzgodniona z geologiem powiatowym, pozwoli na lepsze wkomponowanie zabudowy względem ukształtowania terenu.
Dz. nr 3/17 i 3/21 Obręb Jadwisin, 7U		Proponuję w strefie oznaczonej 7U maksymalną wysokość zabudowy do 12 m. Ze względu na jedną drogę wyjazdową w kierunku południowym ograniczenie intensywności zabudowy wydaje się konieczne. Nie ma w pobliżu budynków o podobnej wysokości.		+	Uwaga nieuwzględniona. Przyjęta w projekcie wysokość – 16 m jest zgodna z obowiązującym mpzp.

31.	23.02.2026	P.P.	<p>Dz. nr 15 obręb Jadwisin, 3ZP</p> <p>Dz. nr 16/40,16/41,16/42, 16/43,16/44, 16/45,16/37, 16/10,16/11, 16/51,16/104, 16/105,16/106, 16/107,16/108, 16/109, 16/110, 16/111, 14/11</p> <p>Obręb Jadwisin, 2MN-U, 4MN-U, 7MN-U</p>	<p>Uwaga dot. działki stanowiącej drogę dojazdową do ul. Prof. Tutki. Proponuję oznaczenie w MPZP jako KDD od ul. Szaniawskiego do ul. Prof. Tutki. Uzasadnienie: Jedyna droga łącząca osiedle z drogą publiczną.</p> <p>Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej dla zabudowy jednorodzinnej wielolokalowej i bliźniaczej.</p>		+	<p>Uwaga nieuwzględniona: Z uwagi na istotne walory środowiskowe terenu 3ZP przeznaczenie nie ulegnie zmianie. Dopuszczone zostaną dojazdy na tym terenie oraz wjazdy na posesję.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.</p>
31.	23.02.2026	P.P.	<p>Wszystkie działki w obrębie Jadwisin o wskazanym przeznaczeniu</p>	<p>Proponuję dla funkcji z zakresu usług turystyki w przypadku realizacji hoteli lub budynków zakwaterowania turystycznego należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe. Uzasadnienie: Propozycja ograniczenia miejsc parkingowych jest bardzo niekorzystna dla funkcjonowania miejscowości oraz bezpieczeństwa turystów. Pozostawienie dotychczasowych zapisów mpzp jest korzystniejsze dla mieszkańców, turystów i krajobrazu.</p> <p>Proponuję oznaczenie symbolem KOP – teren parkingu. Uzasadnienie: Działka stanowi wąski pas, niemożliwy do zagospodarowania w żaden inny sposób. Brak miejsc postojowych wymusza poszukiwanie terenów, na których można je urządzić.</p> <p>Proponuję wysokość zabudowy do 12 m. Uzasadnienie: Nie ma tak wysokiej zabudowy w tej części sołectwa (16 m). Na tym terenie dominuje niska zabudowa jednorodzinna i w celu utrzymania</p>		+	<p>Uwaga nieuwzględniona. Plan ustala min. 1 miejsce do parkowania na 1 pokój noclegowy dla hoteli, a dla pozostałych usług min. 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej. Wskaźnik bardziej korzystny w przypadku realizacji pokoi 1 – 2 osobowych.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie miejsc parkingowych jest obligatoryjne dla terenu 4MW-U zgodnie z §20, nie musi to być w formie wyznaczonego odrębnego terenu.</p>
31.	23.02.2026	P.P.	<p>Dz. nr 51/10</p> <p>Obręb Jadwisin, 4MW-U</p>	<p>Proponuję wysokość zabudowy do 12 m. Uzasadnienie: Nie ma tak wysokiej zabudowy w tej części sołectwa (16 m). Na tym terenie dominuje niska zabudowa jednorodzinna i w celu utrzymania</p>	+ w części	+	<p>Uwaga uwzględniona w części: Dla terenów 4U, 5U wprowadzono maksymalną wysokość zabudowy 12 m. Dla terenu 3U pozostawiono wysokość 16 m (wyższa zabudowa przyczyni się do</p>

			ładu przestrzennego oraz jakości życia mieszkańców, taka powinna być zachowana.				niwelacji ewentualnych uciążliwości hałasowych pochodzących z obiektów sportowych.
		Dz. nr 102/35 Obręb Jadwisin, 23KDD	Proponuję wykreślenie 23KDD i pozostawienie na całości działki oznaczenia 2ML. Uzasadnienie: Działka 102/35 stanowi własność prywatną. Planowana droga 23 KDD wymagałaby w przyszłości wykupienia przez gminę, a stanowić będzie dojazd dla bardzo wąskiej grupy dzierżawców terenu nad wodą.		+		Uwaga nieuwzględniona. Droga 23KDD stanowi istotne połączenie publiczne z brzegiem Zalewu Zegrzyńskiego.
		Dz. nr od 11/264 do 111/280 Obręb Jadwisin, ML3, ML4, ML5	Proponuję zapis o braku możliwości podpiwniczania budynków. Uzasadnienie: Teren dotyczy skarpy, która nie powinna być degradowana ze względów bezpieczeństwa, możliwych ruchów osuwiskowych i erozji skarpy.		+		Uwaga nieuwzględniona. Realizacja kondygnacji podziemnych uzgodniona z geologiem powiatowym, pozwoli na lepsze wkomponowanie zabudowy względem ukształtowania terenu.
		Dz. nr 3/17 i 3/21 Obręb Jadwisin, 7U	Proponuję w strefie oznaczonej 7U maksymalną wysokość zabudowy do 12 m. Ze względu na jedną drogę wyjazdową w kierunku południowym ograniczenie intensywności zabudowy wydaje się konieczne. Nie ma w pobliżu budynków o podobnej wysokości.		+		Uwaga nieuwzględniona. Przyjęta w projekcie wysokość – 16 m jest zgodna z obowiązującym mpzp.
32.	25.02.2026	P.P.	Zwracam się z prośbą o uwzględnienie w zmianach do planu finalizacji zakupu (13.03.2026) działki o numerze 46/38 położonej w Jadwisinie, która to została tak wydzielona, aby graniczyła z moją obecną działką (47/21) – docelowo obie działki będą stanowiły jedną nieruchomość. W związku z tym proszę o korektę w postaci nie nanoszenia do zmian przebiegu drogi wewnętrznej przez działkę 46/38.		+		Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczony teren drogi stanowi istotne połączenie komunikacyjne terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
33.	04.03.2026	RC., S.C.,	Uwaga dot. działki stanowiącej drogę dojazdową do ul. Prof. Tutki. Proponuję oznaczenie w MPZP jako KDD od ul. Szaniawskiego do ul. Prof. Tutki. Uzasadnienie: Jedyna droga łącząca osiedle z drogą publiczną.		+		Uwaga nieuwzględniona: Z uwagi na istotne walory środowiskowe terenu 3ZP przeznaczenie nie ulegnie zmianie. Dopuszczone zostaną dojazdy na tym terenie oraz wjazdy na posesje.
			Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej		+		Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.

				niezabudowany, w centrum miejscowości o dużym potencjale na instytucję publiczną, plac na wydarzenia lub targowisko, skwer czy usługi (naprzeciwko stawu, blisko szkoły, między dwiema głównymi drogami).			
				Z planu wynika, że całe Zegrze ma być ogromnym blokowiskiem. Wybitnym przykładem jest teren byłego boiska z zalesieniem, które autor planu oznaczył jako 4UT, oczywiście z ogromnym obszarem do zabudowy (może gigantyczny hotel?). Całość Zegrza wymalowana kolorem czerwonym jako MW-U, tereny dookoła kościoła pod zabudowę, linie maksymalnie dosunięte do brzegów Zalewu Zegrzyńskiego, nie wymaga to komentowania w czym interesie przygotowany jest plan. Dewastacja najpiękniejszej części Zegrza, przy szkole na skarpie w planie jest kontynuowana, jak największy obszar zostanie zdewastowany przez deweloperów stwarzając dla dzieci idealne miejsce do rozwoju – między ruchliwą ulicą, a ogrodzonymi wysokimi blokami. Okna potencjalnych budynków będą praktycznie dosunięte do placówek edukacyjnych – szkoły, przedszkola (w którym już nie ma miejsca, a dodatkowa sala została upchnięta w tym roku w szatni) i żłobka. Jako rodzic dziecka uczęszczającego do przedszkola w Zegrzu proszę o wzięcie pod uwagę głosu mieszkańców, a nie jedynie deweloperów i ograniczenie zabudowy na poczet usług kultury i oświaty, miejsc parkingowych, terenów zielonych (często wystarczyłby brak ingerencji).			
				Dz. nr 111/311, 111/345, 111/50, 111/260, 111/309 Obręb Jadwisin 8MW-U, 9MW-U, 13MW-U, 14MW-U, 15MW-U, 16MW-U, 4UT			Uwaga nieuwzględniona. Projektowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym mpzp i studium.
				Dz. nr 15 obręb Jadwisin, 3ZP			Uwaga nieuwzględniona: Z uwagi na istotne walory środowiskowe terenu 3ZP przeznaczenie nie ulegnie zmianie. Dopuszczone zostaną dojazdy na tym terenie oraz wjazdy na posesje.
35.	23.02.2026	R.S.		Dz. nr 16/40,16/41,16/42, 16/43,16/44,			Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.

				infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej dla zabudowy jednorodzinnej wielokalowej i bliźniaczej.			
16/45,16/37, 16/10,16/11, 16/51,16/104, 16/105,16/106, 16/107,16/108, 16/109, 16/110, 16/111, 14/11 Obręb Jadwisin, 2MN-U, 4MN-U, 7MN-U	Wszystkie działki w obrębie Jadwisin o wskazanym przeznaczeniu	Proponuję dla funkcji z zakresu usług turystyki w przypadku realizacji hoteli lub budynków zakwaterowania turystycznego należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe. Uzasadnienie: Propozycja ograniczenia miejsc parkingowych jest bardzo niekorzystna dla funkcjonowania miejscowości oraz bezpieczeństwa turystów. Pozostawienie dotychczasowych zapisów mpzp jest korzystniejsze dla mieszkańców, turystów i krajobrazu.			+	Uwaga nieuwzględniona. Plan ustala min. 1 miejsce do parkowania na 1 pokój noclegowy dla hoteli, a dla pozostałych usług min. 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej. Wskaźnik bardziej korzystny w przypadku realizacji pokoi 1 – 2 osobowych.	
Dz.nr 51/10 Obręb Jadwisin, 4MW-U		Proponuję oznaczenie symbolem KOP – teren parkingu. Uzasadnienie: Działka stanowi wąski pas, niemożliwy do zagospodarowania w żaden inny sposób. Brak miejsc postojowych wymusza poszukiwanie terenów, na których można je urządzić.			+	Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczanie miejsc parkingowych jest obligatoryjne dla terenu 4MW-U zgodnie z §20, nie musi to być w formie wyznaczonego odrębnego terenu.	
Dz. nr 84/13,88/1 Obręb Jadwisin 3U, 4U, 5U		Proponuję wysokość zabudowy do 12 m. Uzasadnienie: Nie ma tak wysokiej zabudowy w tej części sołectwa (16 m). Na tym terenie dominuje niska zabudowa jednorodzinna i w celu utrzymania ładu przestrzennego oraz jakości życia mieszkańców, taka powinna być zachowana.	+ w części	+ w części	+ w części	Uwaga uwzględniona w części: Dla terenów 4U, 5U wprowadzono maksymalną wysokość zabudowy 12 m. Dla terenu 3U pozostawiono wysokość 16 m (wyższa zabudowa przyczyni się do niwelacji ewentualnych uciążliwości hałasowych pochodzących z obiektów sportowych.	
Dz. nr 102/35 Obręb Jadwisin, 23KDD		Proponuję wykreślenie 23KDD i pozostawienie na całości działki oznaczenia 2ML. Uzasadnienie: Działka 102/35 stanowi własność prywatną. Planowana droga 23 KDD wymagałaby w przyszłości wykupienia przez gminę, a stanowić			+	Uwaga nieuwzględniona. Droga 23KDD stanowi istotne połączenie publiczne z brzegiem Zalewu Żegrzyńskiego.	

			bedzie dojazd dla bardzo wąskiej grupy dzierżawców terenu nad wodą.						
		Dz. nr od 11/264 do 111/280 Obręb Jadwisin, ML3, ML4, ML5	Proponuję zapis o braku możliwości podpiwniczenia budynków. Uzasadnienie: Teren dotyczy skarpy, która nie powinna być degradowana ze względów bezpieczeństwa, możliwych ruchów osuwiskowych i erozji skarpy.						Uwaga nieuwzględniona. Realizacja kondygnacji podziemnych uzgodniona z geologiem powiatowym, pozwoli na lepsze wkomponowanie zabudowy względem ukształtowania terenu.
		Dz. nr 3/17 i 3/21 Obręb Jadwisin, 7U	Proponuję w strefie oznaczonej 7U maksymalną wysokość zabudowy do 12 m. Ze względu na jedną drogę wyjazdową w kierunku południowym ograniczenie intensywności zabudowy wydaje się konieczne. Nie ma w pobliżu budynków o podobnej wysokości.						Uwaga nieuwzględniona. Przyjęta w projekcie wysokość – 16 m jest zgodna z obowiązującym mpzp.
36.	19.02.2026	Z.P. Obręb Jadwisin, 8ZP	Członkowie klubu „Dolomit” składają sprzeciw przeprowadzenia utwardzonej ścieżki rowerowej przez dz. nr 160 – o którą dbamy od 30 lat. Zmiana zabierze nam dostęp do wodowania jednostek pływających i będzie kolidowała ze stojącymi jachtami oraz z zielenią niską. Droga dojazdowa do klubu biegnąca wzdłuż skarpy i brzegu zalewu jest bardzo wąska i budowa ścieżki rowerowej jest wręcz niemożliwa. Pojazdy ciągnące jachty oraz samochody z paliwem dojeżdżają z trudem do klubu. Prosimy o ponowny projekt układu ścieżki rowerowej.						Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu wskazuje jedynie informacyjnie i orientacyjne przebieg ścieżki co oznacza, że plan miejscowy nie wyznacza ich na sztywno, decydujące przy szczegółowym projektowaniu będą brane pod uwagę uwarunkowania terenowe i wówczas zapadne decyzja w którym miejscu ta ścieżka w końcu powstanie
37.	25.02.2026	T.K. Obręb Jadwisin	Kwestionuje realizację zabudowy wielorodzinnej w obszarze objętym planem, jako niezgodną z zapisami. rozporządzenia dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.						Uwaga nieuwzględniona. Zaktualizowano obowiązujące rozporządzenie dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W prognozie błędnie zacytowano nieobowiązującą podstawę prawną. Zgodnie z powyższym na terenie Jadwisina nie zakazuje się zabudowy wielorodzinnej. Projekt planu zgodny jest z obowiązującym Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13

						lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870 z późn. zm.).		
						Uwaga nieuwzględniona. Zaktualizowano obowiązujące rozporządzenie dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W prognozie błędnie zacytowano nieobowiązującą podstawę prawną. Zgodnie z powyższym na terenie Jadwisina nie zakazuje się zabudowy wielorodzinnej. Projekt planu zgodny jest z obowiązującym Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870 z późn. zm.).		
37.	25.02.2026	T.K.	Dz. nr 3/17, 3/21 i inne Obręb Jadwisin	Kwestionuje realizację zabudowy wielorodzinnej w obszarze objętym planem, jako niezgodną z zapisami. rozporządzenia dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.			+	Uwaga nieuwzględniona. Projektowane oznaczenie jest zgodne z obowiązującym mpzp i studium.
38.	27.02.2026	T.M.	Cały obszar objęty planem	Wnosimy sprzeciw wobec projektu <i>miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – Sekcja F.</i> Projekt przewiduje znaczące zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej (aktualne pola uprawne i łąki) które zostaną zastąpione zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Wnoszę o: - istotne ograniczenie intensywności zabudowy, - zachowanie większego udziału terenów biologicznie czynnych, Wnoszę o przemianowanie obszarów MW i MWU na MNW i MN			+	Uwaga nieuwzględniona. Udział terenów biologicznie czynnych w projekcie planu zgodny jest z obowiązującym mpzp oraz ustaleniami studium.
				Wnoszę o: - rzetelną analizę wpływu planu na układ komunikacyjny,			+	Uwaga nieuwzględniona. Nie jest możliwe przemianowanie ww. terenów. Projekt planu zgodny jest z ustaleniami obowiązującego mpzp i studium.
							+	Uwaga w części uwzględniona. 1KDD, 1KR, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL to są drogi istniejące i zaprojektowane

								umożliwiającej komunikację Jadwisina z układem zewnętrznym.
								Uwaga nieuwzględniona. Zaktualizowano obowiązujące rozporządzenie dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W prognozie błędnie zacytowano nicobowiązującą podstawę prawną. Zgodnie z powyższym na terenie Jadwisina nie zakazuje się zabudowy wielorodzinnej. Projekt planu zgodny jest z obowiązującym Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870 z późn. zm.).
39.	26.02.2026	J.C.	55KR				+	Uwaga uwzględniona. Zostanie rozważona zmiana drogi na drogę publiczną.
40.	22.02.2026	J.C.	6UT				+ w części	Uwaga uwzględniona w części. Na terenie 6UT dla budynku prochowni ustalono ochronę zabytku zgodnie z par. 14 ust. 1. Ustalenia dla terenu 1UT dotyczą zabytku w rejestrze oraz dotyczą ochrony parku. Nie można przenieść ustaleń dla terenu 1UT na teren 6UT ponieważ dotyczą różnych form ochrony i zagospodarowania terenu.
41.	26.02.2026	J.C.	14MN-U				+	Uwaga nieuwzględniona : parametry są dostosowane do ustaleń studium

42.	J.C.		<p>Uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko: w punkcie 2.2 Ochrona środowiska i ochrona zabytkowa jest błędny zapis Lp.1 Miejscowość jest Jadwisin powinna być miejscowość Zegrze</p> <p>Przesunięcie linii zabudowy na terenie 14MW-U w sposób wykluczający możliwość sytuowania budynków</p> <p>w bezpośrednim sąsiedztwie górnej krawędzi skarpy oraz zapewniającej jej czytelne odsunięcie od strefy krajobrazowo wrażliwej.</p>	+ + w części	+ w części	<p>Uwaga uwzględniona. Wprowadzono zmiany w prognozie oddziaływania na środowisko.</p> <p>Uwaga w części uwzględniona. Skorygowano linie zabudowy do elewacji istniejących budynków przy skarpie.</p>
43.	M.K.	14MW-U	<p>Wprowadzenie obowiązku kształtowania zabudowy w układzie pierzejowym.</p> <p>Doprecyzowanie ustaleń planu poprzez wprowadzenie zapisu nakazującego sytuowanie elewacji frontowych budynków w obowiązującej linii zabudowy, w celu zachowania ciągłego, pierzejowego układu zabudowy</p> <p>Wyznaczenie osi kompozycyjnej w obrębie terenu 14MW-U</p> <p>Wprowadzenie na rysunku planu osi kompozycyjnej przebiegającej przez centralną część terenu 14MW-U oraz uzupełnienie ustaleń tekstowych o zapis: „Zabudowę należy kształtować w formie pierzei wzdłuż wyznaczonej osi kompozycyjnej.”</p>	+		<p>Uwaga nieuwzględniona. Nie wprowadza się obowiązującej linii zabudowy ze względu na istniejące budynki na tym terenie.</p>
44.	M.K.	6UT	<p>Wnoszę o jednoznaczne doprecyzowanie ustaleń dla terenu 6UT poprzez wskazanie, że w odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków nie dopuszcza się zwiększenia jego wysokości ani zmiany zasadniczych proporcji bryły.</p> <p>Celem uwagi jest zachowanie spójności ustaleń planu, ochrona ładu przestrzennego oraz utrzymanie krajobrazowego i historycznego charakteru tego miejsca.</p>	+		<p>Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia dla terenu 6UT dopuszczają jego nowe zainwestowanie. Nie wyklucza to ustaleń paragrafu 14 dotyczącego ochrony wartości zabytkowych obiektu wskazanego na terenie 6UT.</p>

45.	28.02.2026	M.O.	Dz. nr 3/17 Obręb Jadwisin	<p>Wyrażam sprzeciw dotyczący planu zagospodarowania przestrzennego na działce 3/17 w miejscowości Jadwisin. Na ww. działce w projekcie MPZP gminy Serock – sekcja F, zaplanowana jest budowa wielorodzinna. Na tym terenie nie może być zabudowy wielorodzinnej, ponieważ jest objęty Warszawskim obszarem chronionego krajobrazu oraz położony w strefie ochrony konserwatorskiej, ze względu na bliskie położenie kompleksu pałacowo administracyjnego pałacu Radziwiłłów w rezerwacie Jadwisin.</p> <p>Obecnie z miejscowości z Jadwisin są tylko dwie drogi wyjazdowe w kierunku Serocka oraz jedna w kierunku Warszawy, połączona z drogą wyjazdową z innych pobliskich miejscowości. Zwiększenie liczby mieszkańców na tym terenie może prowadzić do problemów w sprawnej komunikacji.</p> <p>Zamiast budowy wielorodzinnej na wyżej wymienionej działce należy rozważyć zabudowę jednorodzinną, zalesienie lub stworzenie ogólnodostępnej przestrzeni przyrodniczej lub rekreacyjnej dla mieszkańców miejscowości i gminy</p> <p>- Jadwisin posiada na przykład ogólnodostępnej przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców (obecna jest przeznaczona dla szkoły i przedszkola).</p> <p>Wnoszę o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - istotne ograniczenie intensywności zabudowy, - zachowanie większego udziału terenów biologicznie czynnych, - rzetelną analizę wpływu planu na układ komunikacyjny, - zapewnienie realnych alternatywnych dróg wyjazdowych przed dalszym zwiększaniem liczby mieszkańców. 			<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Zaktualizowano obowiązujące rozporządzenie dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W prognozie błędnie zacytowano nieobowiązującą podstawę prawną. Zgodnie z powyższym na terenie Jadwisina nie zakazuje się zabudowy wielorodzinnej. Projekt planu zgodny jest z obowiązującym Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870 z późn. zm.).</p> <p>Ustalenia są zgodne z obowiązującym mpzp oraz uzgodniony z Mazowieckim Konserwatorem Zabytków, a także Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.</p>
46.	12.02.2026	P.C.	Dz. nr 111/309 Obręb Jadwisin	<p>Wnoszę o rozważenie możliwości dokonania poszerzenia granicy nieprzekraczalnej linii zabudowy zaplanowanej na ww. działce w taki sposób, aby obejmowała ona teren całej działki.</p>			<p>Uwaga nieuwzględniona. Na terenie 4UT usług turystyki dopuszczono w liniach zabudowy obszar w pełni umożliwiający zabudowę zgodnie z ustalonym</p>

2) Spotkanie otwarte

Spotkania otwarte, z uwagi na duży obszar objęty miejscowym planem zostały przeprowadzone dwukrotnie z podziałem terenowym:

- w dniu 16 lutego 2026 r. o godz. 18:00, dedykowane dla mieszkańców Jadwisina,
- w dniu 18 lutego 2026 r. o godz. 17:00, dedykowane dla mieszkańców Zegrza.

W ww. terminach przeprowadzono konsultacje społeczne w formie spotkań otwartych nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F – etap 1. W spotkaniu otwartym poza przedstawicielem Urzędu Miasta i Gminy w Serocku oraz projektantem wzięło udział kilkunastu mieszkańców. Spotkanie trwało około dwóch godzin. W tym miejscu należy wskazać, iż Urząd Miasta i Gminy w Serocku jest przystosowany do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Protokół ze spotkania otwartego stanowi załącznik nr 2 do niniejszego raportu. Spotkanie otwarte wskazane w pkt. 2 przeprowadzono nie wcześniej niż po upływie 7 dni od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych, i nie później niż na 7 dni przed dniem ich zakończenia.

3) Prowadzenie punktu konsultacyjnego w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku:

W okresie trwania konsultacji społecznych prowadzony był dwukrotnie po godzinach pracy urzędu punkt konsultacyjny przedmiotowego planu. W trakcie prowadzonego punktu konsultacyjnego nie było osób zainteresowanych zapoznaniem się z projektem przedmiotowego planu. Protokół z prowadzenia punktu konsultacyjnego stanowi załącznik nr 3 do niniejszego raportu.

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Serock
Artur Borkowski

Raport zawiera 45 stron oraz siedem załączników:

1. Wykaz uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w okresie od 30 stycznia 2026 r. do dnia 28 lutego 2026 r.,
2. Protokół z przeprowadzonego w dniu 16 lutego 2026 r. otwartego spotkania.
3. Protokół z prowadzonego w dniu 18 lutego 2026 r. otwartego spotkania.
4. Protokół ze zbierania uwag wraz z wykazem uwag złożonych w terminie od 30 stycznia 2026 r. do dnia 28 lutego 2026 r.

Raport sporządzono w trzech egzemplarzach z przeznaczeniem:

- 1) dla Burmistrza Miasta i Gminy Serock;
- 2) dla Rady Miejskiej w Serocku;
- 3) do dokumentacji planistycznej.

Zgodnie z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym raport został sporządzony w dniu 1.06.2026 r. przez Joannę Kamińską-Sternik.

