

PROTOKÓŁ

ze zbierania uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F – etap 1

Protokół sporządzony w dniu 1.06.2026 r. w Urzędzie Miasta i Gminy w Serocku.

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w czasie trwania konsultacji społecznych tj. w okresie od 30 stycznia 2026 r. do dnia 28 lutego 2026 r. zbierano uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F – etap 1.

W terminie określonym ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych wpłynęły pisma dotyczące uwag do konsultowanego projektu planu. Poniżej zamieszczono szczegółowy wykaz uwag złożonych do projektu planu wraz z ich rozpatrzeniem i uzasadnieniem

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F – etap 1

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	2	3	4		5	6	7
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:		+	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.

				„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”.			
			Dz. nr 111/13 Obręb Jadwisin 15MW-U, 16MW-U	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 intensywnej, wysokiej zabudowy mieszkaniowej.
			Dz. nr 111/13 Obręb Jadwisin 15MW-U, 16MW-U	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 nieprzekraczalne linie zabudowy, jednocześnie dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych. Zgodnie z ustawą pizp projekt planu ustala linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.
			Dz. nr 111/13 Obręb Jadwisin 15MW-U, 16MW-U	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.
			Dz. nr 111/13 Obręb Jadwisin 15MW-U, 16MW-U	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.
2.	27.02.2026	M.B.	Dz. nr 103/1 Obręb Jadwisin 1ML	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 obiekty

						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 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	Proponuje się zmianę minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 25% na 20% jak określono w studium – uwaga wycofana, w uwadze nr 41		+	Uwaga nieuwzględniona. Teren podzielono zgodnie ze studium – 20% i 25% powierzchni biologicznie czynnej. Uwaga sprzeczna z uwagą nr 41
4.	23.02.2026	A.S.	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 posesję.
			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	Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej . Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej dla zabudowy jednorodzinnej wielolokalowej i bliźniaczej.		+	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.
			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		+	Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczanie miejsc parkingowych jest obligatoryjne dla terenu 4MW-U zgodnie z §20, nie musi to być w formie wyznaczonego odrębnego terenu.

				poszukiwanie terenów, na których można je urządzić.			
			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 (16m). 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 111/264 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.
5.	16.02.2026	A.H.	Dz. nr 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/7, 107/8, 107/12 Obręb Jadwisin 48MN-U	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.	+ w części	+ w części	Uwaga uwzględniona. Projekt planu uwzględni i dopuszcza realizację dróg wewnętrznych na terenie 48MN-U niewyznaczonych na rysunku planu. Oznaczona w planie droga 24KDD ustalona jest jako droga publiczna.

			24KDD	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 SKŻ „Dolomit”, klubu Żeglarskiego „Natura”, przepompowni (działka nr 157) i rozdzielni prądu dla działek przy ul. Ogrodowej. Dotychczasowa droga dojazdowa do w/w jednostek 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 utrudnień w dojeździe, dla służb dokonujących konserwacji i reperacji znajdujących się tam urządzeń.	+ w części	+ w części	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.
6.	03.03.2026	A.D.		Sprzeciwiam się projektowanej zabudowie wielorodzinnej w Jadwisinie		+	Uwaga nieuwzględniona - projekt planu przenosi w znacznej mierze przeznaczenie z obowiązującego planu miejscowego. Każde ograniczenie może się wiązać z procedurami odszkodowawczymi.
			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.

7	27.02.2026	A.W.	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 posesje.
			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	Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej dla zabudowy jednorodzinnej wielolokalowej i bliźniaczej.		+	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.
			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 (16m). Na tym terenie dominuje niska zabudowa jednorodzinna i w celu utrzymania	+ 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

				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.
8.	27.02.2026	A.D.	Dz. nr 3/17 Obręb Jadwisin 1MW	Sprzeciwiam się projektowanej zabudowie wielorodzinnej w Jadwisinie		+	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu uwzględnia obowiązujące mpzp.
			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.

9.	27.02.2026	A.B.	Dz. nr 103/1 Obręb Jadwisin 1ML	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 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.
				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.		+	Uwaga nieuwzględniona. Status drogi publicznej pozostaje dla drogi oznaczonej symbolem 23KDD. Droga oznaczona symbolem 46KR nie spełnia parametrów

				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.			drogi publicznej w związku z powyższym pozostanie jako droga wewnętrzna
10.	16.02.2026	B.Ś.	Dz. nr 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/7, 107/8, 107/12 Obręb Jadwisin 48MN-U	Nie ma 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.	+ w części	+ w części	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.
			24KDD	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 SKŻ „Dolomit”, klubu Żeglarskiego „Natura”, przepompowni (działka nr 157) i rozdzielni prądu dla działek przy ul. Ogrodowej. Dotychczasowa droga dojazdowa do w/w jednostek 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 utrudnień w dojeździe, dla służb dokonujących konserwacji i reperacji znajdujących się tam urządzeń.		+	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
11.	26.02.2026	D.B.	3UE	Uprzejmie proszę o zmianę przeznaczenia dla działki nr 111/312 z „UE” – terenu usług edukacji na „U” – tereny usług nieuciążliwych. Przeznaczenie uzupełniające – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.	+		Uwaga uwzględniona. Zostaną dopuszczone usługi nieuciążliwe z określeniem katalogu usług, po ponownym zaopiniowaniu przez odpowiednie organy.
12.	02.03.2026	D.B.	3UE	Uprzejmie proszę o zmianę przeznaczenia dla działki nr 111/312 z „UE” – terenu usług edukacji na „U” – tereny usług nieuciążliwych. Przeznaczenie uzupełniające – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.	+		Uwaga uwzględniona. Zostaną dopuszczone usługi nieuciążliwe z określeniem katalogu usług, po ponownym zaopiniowaniu przez odpowiednie organy.

13.	27.02.2026	D.P.	Dz. nr 103/1 Obręb Jadwisin 1ML	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 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.
				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		+	Uwaga nieuwzględniona. Status drogi publicznej pozostaje dla drogi oznaczonej symbolem 23KDD. Droga oznaczona symbolem 46KR nie spełnia parametrów

				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.			drogi publicznej w związku z powyższym pozostanie jako droga wewnętrzna.
14.	27.02.2026	G.K, K.K.		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”.		+	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.
			Dz. nr 111/13 Obręb Jadwisin 15MN-U, 16MN-U	uwaga co do wyznaczonej w części graficznej projektu MPZP na terenie oznaczonym w projekcie Planu symbolem 16MW-U i 15MW-U nieprzekraczalnej linii zabudowy 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 intensywnej, 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 nieprzekraczalne linie zabudowy, jednocześnie dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych. Zgodnie z

							ustawą pizp projekt planu ustala linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.
			Dz. nr 111/13 Obręb Jadwisin 16MN-U	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.
			Dz. nr 111/13 Obręb Jadwisin 16MN-U	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.
15.	25.02.2026	G.N.		Możliwość dobrej komunikacji z drogą krajową. Obecnie jest możliwe tylko poprzez ulicę Szaniawskiego, co przy działających ośrodkach rekreacyjno-sportowych (Klub Miła, Geovita, stadion) w okresie letnim jest niewystarczające, a dodatkowo dojazdy do szkoły podstawowej (cieszącej się bardzo dobrą opinią) komplikuje temat.		+	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 jaki terenów parkingów.
				Zaprojektowani ronda na skrzyżowaniu ul. Szaniawskiego i Jabłoniowej		+	Uwaga w części uwzględniona. Projekt planu nie ustala szczegółowych rozwiązań drogowych takich jak np. realizacja ronda.
				Brak infrastruktury kanalizacyjno-wodno-ściekowej. W trzech pismach kierowanych do Pani Sołtys Gmina informuje, że obecnie brak możliwości rozwiązania tego problemu, a więc też brak możliwości rozwoju. Problem kanalizacji i oczyszczania ścieków nie jest możliwy do rozwiązania przez Gminę, a chyba nawet wsparcie powiatu może być niewystarczające.		+	Uwaga nieuwzględniona. W zakresie kanalizacji obowiązują zapisy §21 pkt 2 lit. b) i c)
16.	25.02.2026	G.P.	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.		+	Uwaga nieuwzględniona: Z uwagi na istotne walory środowiskowe terenu 3ZP przeznaczenie nie ulegnie zmianie.

			Uzasadnienie: Jedyna droga łącząca osiedle z drogą publiczną.			Dopuszczone zostaną dojazdy na tym terenie oraz wjazdy na posesje.
		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	Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej . Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej dla zabudowy jednorodzinnej wielolokalowej i bliźniaczej.		+	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.
		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	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 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.
17.	09.02.2026	H. B. SKA	Dz. nr 83/10 Obręb Jadwisin 7MW-U	Dopuszczenie zaliczenia miejsc parkingowych projektowanych na terenie 9 KDL do bilansu parkingowego zabudowy na terenie 7 MW-U.		+	Uwaga uwzględniona. Na terenie 7MW-U występuję konieczność realizacji miejsc parkingowych dla poszczególnych funkcji budynków. Częściowo zostanie dopuszczona możliwość bilansowania miejsc parkingowych dla tego terenu w drodze publicznej klasy dojazdowej.
				Dopuszczenie zaliczenia powierzchni 9 ZP do obliczania zasad zabudowy na terenie 7 MW-U w zakresie § 28 pkt 4 m), n), o), p), q).	+ w części	+ w części	Uwaga uwzględniona w części. W ramach terenu 7MW-U zostaną wyznaczone pasy zieleni izolacyjnej.
				Dopuszczenie minimalnej wielkości działki w wyniku podziału dla terenu 7 MW-U: 2500 m ² .	+		Uwaga uwzględniona. Ustalono minimalną wielkość działki na 2500 m ² .
				Dopuszczenie minimalnej wielkości frontu działki dla terenu 7 MW-U: 20 m.	+		Uwaga uwzględniona. Ustalono minimalną wielkość frontu działki na 20 m.

18.	10.02.2026	H.B. SKA	Dz. nr 83/10 Obręb Jadwisin 7MW-U	Dopuszczenie zaliczenia miejsc parkingowych projektowanych na terenie 9 KDL do bilansu parkingowego zabudowy na terenie 7 MW-U.	+		Uwaga uwzględniona. Na terenie 7MW-U występuje konieczność realizacji miejsc parkingowych dla poszczególnych funkcji budynków. Częściowo zostanie dopuszczona możliwość bilansowania miejsc parkingowych dla tego terenu w drodze publicznej klasy dojazdowej.
				Dopuszczenie zaliczenia powierzchni 9 ZP do obliczania zasad zabudowy na terenie 7 MW-U w zakresie § 28 pkt 4 m), n), o), p), q).	+ w części	+ w części	Uwaga uwzględniona w części. W ramach terenu 7MW-U zostaną wyznaczone pasy zieleni izolacyjnej.
				Dopuszczenie minimalnej wielkości działki w wyniku podziału dla terenu 7 MW-U: 2500 m ² .	+		Uwaga uwzględniona. Ustalono minimalną wielkość działki na 2500 m ² .
				Dopuszczenie minimalnej wielkości frontu działki dla terenu 7 MW-U: 20 m.	+		Uwaga uwzględniona. Ustalono minimalną wielkość frontu działki na 20 m.
19.	26.02.2026	J.W.	Dz. nr 3/17 Obręb Jadwisin 1MW	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> . 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.		+	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.
20.	27.02.2026	K.B.	Dz. nr 15 obręb Jadwisin, 3ZP	Uwaga dot. działki stanowiącej drogę dojazdową ul. Prof. Tutki. Proponuję oznaczenie w MPZP jako KDD od ul. Szaniawskiego do ul. Prof. Tutki.		+	Uwaga nieuwzględniona: Z uwagi na istotne walory środowiskowe terenu 3ZP przeznaczenie nie ulegnie zmianie.

			Uzasadnienie: jedyna droga łącząca osiedle z drogą publiczną.			Dopuszczone zostaną dojazdy na tym terenie oraz wjazdy na posesje.
		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	Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej . Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej dla zabudowy jednorodzinnej wielolokalowej i bliźniaczej.		+	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.
		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 d 12 m. 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	+ 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 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.
21.	19.02.2026	K.C.	Dz. nr 102/35 Obręb Jadwisin 2ML,3ML	wniosek o przesunięcie obowiązującej linii zabudowy w dolnej (wschodniej) części działki 102/35 w maksymalnym zakresie, z uwzględnieniem regulacji dotyczącej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – to jest do 20 metrów od linii brzegowej Zalewu Zegrzyńskiego.		+	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.
				wniosek o zmianę w §29 projektu planu i wprowadzenie następującej treści w §29 pkt i): „i) maksymalna wysokość zabudowy: — na terenach 1ML oraz od 4 ML do 6 ML – 8 m, — na terenach od 2ML do 3ML – 6 m.”.		+	Uwaga uwzględniona. Wysokość zabudowy zostanie zwiększona do 8 m (do ustalenia na których z wnioskowanych terenów) , po pozytywnym zaopiniowaniu i

							uzgodnieniu projektu planu z geologiem powiatowym.
				wniosek o oznaczenie działki 102/35 symbolem MN-B (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).		+	Uwaga nieuwzględniona. Utrzymano funkcję zabudowy rekreacyjnej niskiej intensywności. Studium ustala strefę mieszkaniowo-rekreacyjną w tym obiekty rekreacji. Tereny oznaczone symbolem ML zlokalizowane 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.
				wniosek o doprecyzowanie projektowanego postanowienia §29 pkt 3a) i korektę jego treści w sposób następujący: „a) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej, oraz jeden budynek garażowy i jeden budynek gospodarczy.”.	+ w części	+ w części	Uwaga uwzględniona w części. Zapis zostanie przeredagowany w §29 3a).
				Wnoszę także ustalenie w planie miejscowym, że droga dojazdowa wzdłuż Zalewu Żegrzyńskiego, prowadząca do Klubu Żeglarskiego DOLOMIT będzie mieć charakter drogi publicznej (KDD) zamiast przewidzianego w projekcie planu charakteru drogi wewnętrznej.		+	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.
22.	27.02.2026	K.H.	Dz. nr 52/25 Obręb Jadwisin 22MN-U, 2L	Wnoszę o przywrócenie na mojej działce pierwotnego przeznaczenia części mojej nieruchomości nr 52/25 w Jadwisinie. Zgodnie z planem z 2003 r. uchwała nr 137/XVIII/03 znaczna część była zielenią parkową, a teraz jest Las. Wnoszę o przywrócenie pierwotnego stanu. Ponadto proszę o ponowne ustalenie granic mojej działki w granicach ogrodzenia, ponieważ były kontrowersje w tym obszarze.		+	Uwaga nieuwzględniona. W obowiązującym planie (Uchwała Nr 342/XXXVII/2013) część działki przeznaczona była pod teren ZL – teren lasów, a więc jest to zgodne z projektem mpzp. Ustalanie granic działki nie dotyczy mpzp.
23.	26.02.2026	K.N.	Dz. nr 46/13 Obręb Jadwisin	Jako współwłaściciel działki drogowej oznaczonej jako KR15 proszę o zwężenie z 8 do 6 m szerokości		+	Uwaga nieuwzględniona. Szerokość 8 m zapewnia adekwatną szerokość do

		15KR	pasa przeznaczonego na komunikację drogową wewnętrzną (jak ma to miejsce choćby w przypadku 13KR czy 17KR, a także dalszych części tejże drogi), co pozwoli na nasadzenia wzdłuż ulicy i ograniczenie prędkości pojazdów, hałasu i pyłu, pozostawi miejsce na śnieg w przypadku opadów, umożliwi retencję wody, przy jednoczesnym zachowaniu wystarczającej ilości miejsca na sprawne funkcjonowanie ruchu. Jest to droga wewnętrzna, większość dróg wewnętrznych w planie ma właśnie 5-6 m szerokości.			natężenia ruchu tej drogi, która będzie kumulować ruch z pozostałych dróg. Droga 15KR wyznaczona jest w obecnych granicach działek.
		Dz. nr 86/6 Obręb Jadwisin 50MN-U – 55MN-U	Co determinuje przekształcenie terenów rolnych w tak ogromnych ilościach w tereny do zabudowy (jak tereny w obszarach od 50MN-U do 55MN-U)? Proszę o przywrócenie ich do pierwotnej funkcji, tj. ziemi rolnej.		+	Uwaga nieuwzględniona. W studium teren przeznaczony pod strefę B – mieszkaniowo-usługową. Projektowane przeznaczenie jest zgodne ze studium i planem obowiązującym.
		Dz. nr 88/1 i 84/13 Obręb Jadwisin 31MN-U, 42MN-U	Dlaczego obszary takie jak np. 31MN-U czy 42MN-U i praktycznie cały południowo-zachodni obszar, do tej pory rolnicze zmieniają całościowo swój charakter? Proszę o oznaczenie terenów do tej pory rolniczych jako RN. Jeśli zmiana jest podyktowana zyskami, proszę uwzględnić zrównoważony rozwój i wytyczenie współmiernie terenów oznaczonych jako obszary do zalesienia (L) lub ZP czy KOP.		+	Uwaga nieuwzględniona. W studium teren przeznaczony pod strefę B – mieszkaniowo-usługową. Projektowane przeznaczenie jest zgodne ze studium i planem obowiązującym.
		Dz. nr 80/1 Obręb Jadwisin 3KDL, 2UN	Proszę o uwzględnienie w planie większego zapasu na poczet możliwego wiaduktu łączącego ul. Akacjową po stronie Jadwisina i ul. Nasielską w Borowej Górze oraz wyjazdu na DK61 w formie zbliżonej do tego, co jest przy ul. Szaniawskiego przy skrzyżowaniu z DK61.		+	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu uwzględnia skrzyżowanie zgodnie z uzgodnieniem GDDKiA ewentualny wymagany zapas terenu może być przedmiotem innych dokumentów i planów GDDKiA.
		Dz. nr 92/2, 55 Obręb Jadwisin 15KDD, 2UT	Proszę o sprawdzenie możliwości przedłużenia 15KDD w kierunku wschodnim, do jeziora, aby zapewnić ogólnodostępne zejście, tak dla mieszkańców, jak i służb ratunkowych. Powinno być to o tyle proste, że w obecnym kształcie planu wprowadzono na terenie 2UT nieprzekraczalne linie zabudowy, dając właścicielowi terenu przyzwolenie na zabudowę, której do tej pory nie było (nie było również w planach). Jeśli wywarto presję i		+	Uwaga nieuwzględniona. Droga 15KDD umożliwia dostęp do terenu 2UT. Na pozostałych terenach jest możliwość wyznaczania dojazdów. Bezpośrednie dojeżdżenie do Zalewu Zegrzyńskiego zapewnić ma droga 23KDD.

			przeforsowano taką zabudowę, wzdłuż terenu powinno być ogólnodostępne przejście nad wodę.			
		Dz. nr 3/17 Obręb Jadwisin 1MW	Obszar oznaczony jako 1MW ma zabudowę dosuniętą do ul. Spacerowej. Projektując zabudowę wielorodzinną w tamtym obszarze należałoby pomyśleć o poszerzeniu tam ulicy, dołożeniu pasa zieleni i drzew wzdłuż drogi, a także komunikacji pieszo-rowerowej. Proszę o uwzględnienie możliwości poprowadzenia ścieżki pieszo-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 części	+ w części	Uwaga w części uwzględniona. Droga 2KDD została ustalona 12 m, zabudowa od drogi na terenie 1MW ustalona 10 m. Są to odległości wystarczające do racjonalnego zagospodarowania i zgodne z obowiązującym planem. W przyszłości planuje się przebieg trasy EuroVelo 11. Dodatkowo nie wyodrębnia 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 powstaniu ulice w Jadwisinie staną się niewygodne). 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 odsunięcie 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.	+		Uwaga uwzględniona. Przesunięto linię zabudowy zgodnie z planem obowiązującym.

			Dz. nr 51/29 Obręb Jadwisin 4MW-U	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 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, 102/35, 102/19, 102/15, 102/17 Obręb Jadwisin 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 45MN-U, 47MN-U, 48MN-U,	Linie zabudowy i jej ilość przy ul. Słoneczna Skarpa (oczywiście bez zieleni i zachowania pięknej natury, jak w przypadku całego „planu”) zagraża samej 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.	+ w części	+ w części	Uwaga uwzględniona w części. Dostosowano intensywność zabudowy do uwarunkowań terenowych. Nie ustalono większej intensywności zabudowy. Studium dopuszcza zabudowę na wymienionych terenach.
			Dz. nr 47/35 Obręb Jadwisin 16MN-U	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).		+	Uwaga nieuwzględniona. Projektowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym mpzp i studium.
			Dz. nr 111/311, 111/345, 111/50, 111/260, 111/309 Obręb Jadwisin 8MW-U, 9MW- U, 13MW-U, 14MW-U,	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		+	Uwaga nieuwzględniona. Projektowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym mpzp i studium.

			15MW-U, 16MW-U, 4UT	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).			
24.		M.M.	Dz. nr 80/2 Obręb Jadwisin 3KDL	Uwaga dotyczy działki stanowiącej drogę Akacjową w Jadwisinie (3KDL). W planie zagospodarowania przestrzennego proponuję uwzględnienie nasadzeń szpaleru drzew wzdłuż ciągu komunikacyjnego drogi Akacjowej, uzupełnionych niższą roślinnością w pasie zieleni.	+ w części	+ części	Uwaga uwzględniona w części. W drodze wzdłuż ulicy Akacjowej plan dopuszcza nasadzenia i zieleń 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 urządzonej wzdłuż ulicy Akacjowej.
			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.
25.	16.02.2026	M.K.	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.	28.02.2026	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		+	Uwaga nieuwzględniona. Zaktualizowano obowiązujące

				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.			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 oraz uzgodniony z Mazowieckim Konserwatorem Zabytków, a także Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.	
27.	27.02.2026	M.W.	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 posesje.	
			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	Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej . Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej dla zabudowy jednorodzinnej wielolokalowej i bliźniaczej.			+	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.
			Wszystkie działki w	Proponuję dla funkcji z zakresu usług turystyki w przypadku realizacji hoteli lub budynków			+	Uwaga nieuwzględniona. Plan ustala min. 1 miejsce do parkowania na 1 pokój

		obręb Jadwisin o wskazanym przeznaczeniu	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.			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	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 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		+	Uwaga nieuwzględniona. Przyjęta w projekcie wysokość – 16 m jest zgodna z obowiązującym mpzp.

				konieczne. Nie ma w pobliżu budynków o podobnej wysokości.			
28.	23.02.2026	M..P.	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 posesje.
			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	Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej . Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej dla zabudowy jednorodzinnej wielolokalowej i bliźniaczej.		+	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.
			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	Proponuję wysokość zabudowy do 12 m. Uzasadnienie: Nie ma tak wysokiej zabudowy w tej części sołectwa (16 m). Na tym terenie dominuje	+ w części	+ w części	Uwaga uwzględniona w części: Dla terenów 4U, 5U wprowadzono maksymalną wysokość zabudowy 12 m.

		3U, 4U, 5U	niska zabudowa jednorodzinna i w celu utrzymania ładu przestrzennego oraz jakości życia mieszkańców, taka powinna być zachowana.			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 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.

29.	22.02.2026	M.Ć.	Dz. nr 3/17, 14/11, 16/51, 88/1, 84/13 Obręb Jadwisin, 1ZP, 1MW, 7U, 1MW-U, 1KR – 3KR, 2MN-U, 3MN-U, 6KR, 4MN-U, 1US, 14KDD, 20KDD, 21KDD, 25KDD, 31KR, 38KR – 42KR, 29MN-U– 31MN-U, 38MN-U– 42MN-U, 3KDL, 16KDD, 18KDD, 32KR – 37KR, 4U, 5U, 3US, 2ZP, 7ZP, 1MN –4MNS, 6MW-U, 33MN-U– 36MN-U	Wnoszę zdecydowany sprzeciw wobec skali i kierunku zmian zaproponowanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – Sekcja F. Wnoszę o: -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.		+	Uwaga nieuwzględniona. Obecne przeznaczenie terenów w projekcie planu jest zgodne ze studium.
30.	25.02.2026	P.P.	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: Jedyne 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.
			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,	Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej . Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej dla zabudowy jednorodzinnej wielolokalowej i bliźniaczej.		+	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.

		16/107,16/108, 16/109, 16/110, 16/111, 14/11 Obręb Jadwisin, 2MN-U, 4MN- U, 7MN-U				
		Wszystkie działki w obrzebie 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	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 Żegrzyńskiego.
		Dz. nr od 11/264 do	Proponuję zapis o braku możliwości podpiwniczania budynków. Uzasadnienie: Teren		+	Uwaga nieuwzględniona. Realizacja kondygnacji podziemnych uzgodniona z

			111/280 Obręb Jadwisin, ML3,ML4, ML5	dotyczy skarpy, która nie powinna być degradowana ze względów bezpieczeństwa, możliwych ruchów osuwiskowych i erozji skarpy.			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.	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 posesje.
			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	Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej . Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej dla zabudowy jednorodzinnej wielolokalowej i bliźniaczej.		+	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.
			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	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 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.	Dz. nr 46/38, 47/21 Obręb Jadwisin 10MN-U, 17MN-U, 15KR	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		+	Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczony teren drogi stanowi istotne połączenie komunikacyjne terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

				proszę o korektę w postaci nie nanoszenia do zmian przebiegu drogi wewnętrznej przez działkę 46/38.			
33.	04.03.2026	RC., S.C.,	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 posesje.
			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	Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej . Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej dla zabudowy jednorodzinnej wielolokalowej i bliźniaczej.		+	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.
			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	Proponuję wysokość zabudowy do 12 m. Uzasadnienie: Nie ma tak wysokiej zabudowy w tej części sołectwa (16 m). Na tym terenie dominuje	+ w części	+ w części	Uwaga uwzględniona w części: Dla terenów 4U, 5U wprowadzono maksymalną wysokość zabudowy 12 m.

			3U, 4U, 5U	niska zabudowa jednorodzinna i w celu utrzymania ładunku przestrzennego oraz jakości życia mieszkańców, taka powinna być zachowana.			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 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.
34.	26.02.2026	R.N.	Dz. nr 46/13 Obręb Jadwisin 15KR	Jako współwłaściciel działki drogowej oznaczonej jako KR15 proszę o zwężenie z 8 do 6 m szerokości pasa przeznaczonego na komunikację drogową wewnętrzną (jak ma to miejsce choćby w przypadku 13KR czy 17KR, a także dalszych części tejże drogi), co pozwoli na nasadzenia wzdłuż ulicy i ograniczenie prędkości pojazdów, hałasu i pyłu, pozostawi miejsce na śnieg w przypadku opadów, umożliwi retencję wody, przy jednoczesnym zachowaniu wystarczającej ilości miejsca na sprawne funkcjonowanie ruchu. Jest to droga wewnętrzna, większość dróg wewnętrznych w planie ma właśnie 5-6 m szerokości.		+	Uwaga nieuwzględniona. Szerokość 8 m zapewnia adekwatną szerokość do natężenia ruchu tej drogi, która będzie kumulować ruch z pozostałych dróg. Droga 15KR wyznaczona jest w obecnych granicach działek.
			Dz. nr 86/6 Obręb Jadwisin	Co determinuje przekształcenie terenów rolnych w tak ogromnych ilościach w tereny do zabudowy (jak		+	Uwaga nieuwzględniona. W studium teren przeznaczony pod strefę B –

		50MN-U – 55MN-U	tereny w obszarach od 50MN-U do 55MN-U)? Proszę o przywrócenie ich do pierwotnej funkcji, tj. ziemi rolnej.			mieszkaniowo-usługową. Projektowane przeznaczenie jest zgodne ze studium i planem obowiązującym.
		Dz. nr 88/1 i 84/13 Obręb Jadwisin 31MN-U, 42MN-U	Dlaczego obszary takie jak np. 31MN-U czy 42MN-U i praktycznie cały południowo-zachodni obszar, do tej pory rolnicze zmieniają całościowo swój charakter? Proszę o oznaczenie terenów do tej pory rolniczych jako RN. Jeśli zmiana jest podyktowana zyskami, proszę uwzględnić zrównoważony rozwój i wytyczenie współmiernie terenów oznaczonych jako obszary do zalesienia (L) lub ZP czy KOP.		+	Uwaga nieuwzględniona. W studium teren przeznaczony pod strefę B – mieszkaniowo-usługową. Projektowane przeznaczenie jest zgodne ze studium i planem obowiązującym.
		Dz. nr 80/1 Obręb Jadwisin 3KDL, 2UN	Proszę o uwzględnienie w planie większego zapasu na poczet możliwego wiaduktu łączącego ul. Akacjową po stronie Jadwisina i ul. Nasielską w Borowej Górze oraz wyjazdu na DK61 w formie zbliżonej do tego, co jest przy ul. Szaniawskiego przy skrzyżowaniu z DK61.		+	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu uwzględnia skrzyżowanie zgodnie z uzgodnieniem GDDKiA ewentualny wymagany zapas terenu może być przedmiotem innych dokumentów i planów GDDKiA.
		Dz. nr 92/2, 55 Obręb Jadwisin 15KDD, 2UT	Proszę o sprawdzenie możliwości przedłużenia 15KDD w kierunku wschodnim, do jeziora, aby zapewnić ogólnodostępne zejście, tak dla mieszkańców, jak i służb ratunkowych. Powinno być to o tyle proste, że w obecnym kształcie planu wprowadzono na terenie 2UT nieprzekraczalne linie zabudowy, dając właścicielowi terenu przyzwolenie na zabudowę, której do tej pory nie było (nie było również w planach). Jeśli wywarto presję i przeforsowano taką zabudowę, wzdłuż terenu powinno być ogólnodostępne przejście nad wodę.		+	Uwaga nieuwzględniona. Droga 15KDD umożliwia dostęp do terenu 2UT. Na pozostałych terenach jest możliwość wyznaczania dojazdów i dojazdów. Bezpośrednie dojeżdżenie do Zalewu Zegrzyńskiego zapewnić ma droga 23KDD.
		Dz. nr 3/17 Obręb Jadwisin 1MW	Obszar oznaczony jako 1MW ma zabudowę dosuniętą do ul. Spacerowej. Projektując zabudowę wielorodzinną w tamtym obszarze należałoby pomyśleć o poszerzeniu tam ulicy, dołożeniu pasa zieleni i drzew wzdłuż drogi, a także komunikacji pieszo-rowerowej. Proszę o uwzględnienie możliwości poprowadzenia ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż DK-61 aby móc dostać się w kierunku Serocka bez dwukrotnego przejeżdżania po wiaduktach, ułatwiłoby to komunikację	+ w części	+ w części	Uwaga w części uwzględniona. Droga 2KDD została ustalona 12 m, zabudowa od drogi na terenie 1MW ustalona 10 m. Są to odległości wystarczające do racjonalnego zagospodarowania i zgodne z obowiązującym planem. W przyszłości planuje się przebieg trasy EuroVelo 11. Dodatkowo nie wyodrębnia się ścieżki pieszo-rowerowej ze względu na przebieg potencjalnego korytarza

			zwłaszcza osobom starszym i dzieciom, a także zwiększyło bezpieczeństwo.			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 powstaniu 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 odsunięcie 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.		+	Uwaga uwzględniona. Przesunięto linię zabudowy zgodnie z planem obowiązującym.
		Dz. nr 51/29 Obręb Jadwisin 4MW-U	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 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, 102/35, 102/19, 102/15, 102/17 Obręb Jadwisin	Linie zabudowy i jej ilość przy ul. Słoneczna Skarpa (oczywiście bez zieleni i zachowania pięknej natury, jak w przypadku całego „planu”) zagraża samej 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	+ w części	+ w części	Uwaga uwzględniona w części. Dostosowano intensywność zabudowy do uwarunkowań terenowych. Nie ustalono większej intensywności zabudowy. Studium dopuszcza zabudowę na wymienionych terenach.

		1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 45MN-U, 47MN-U, 48MN-U,	sąsiedztwie Zalewu Zegrzyńskiego i umożliwić mieszkańcom i turystom korzystanie z tego obszaru.			
		Dz. nr 47/35 Obręb Jadwisin 16MN-U	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).		+	Uwaga nieuwzględniona. Projektowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym mpzp i studium.
		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	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		+	Uwaga nieuwzględniona. Projektowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym mpzp i studium.

				poczet usług kultury i oświaty, miejsc parkingowych, terenów zielonych (często wystarczyłby brak ingerencji).			
35.	23.02.2026	R.S.	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 posesje.
			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	Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu. Proponuję przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej . Uzasadnienie: Brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz drogowej dla zabudowy jednorodzinnej wielolokalowej i bliźniaczej.		+	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zgodny z obowiązującym mpzp i studium.
			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	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 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.
36.	19.02.2026	Z.P.	Dz. nr 160 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 zapadnie decyzja w którym miejscu ta ścieżka w końcu powstanie

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. 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. 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.).
38.	27.02.2026	T.M.	Cały obszar objęty planem	Wnosimy sprzeciw wobec projektu <i>miejscowego 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.		+	Uwaga nieuwzględniona. Projektowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym mpzp i studium.

				Wnoszę o: - istotne ograniczenie intensywności zabudowy, - zachowanie większego udziału terenów biologicznie czynnych,		+	Uwaga nieuwzględniona. Udział terenów biologicznie czynnych w projekcie planu zgodny jest z obowiązującym mpzp oraz ustaleniami studium.
				Wnoszę o przemianowanie obszarów MW i MWU na MNW i MN		+	Uwaga nieuwzględniona. Nie jest możliwe przemianowanie ww. terenów. Projekt planu zgodny jest z ustaleniami obowiązującego mpzp i studium.
				Wnoszę o: - rzetelną analizę wpływu planu na układ komunikacyjny, - zapewnienie realnych alternatywnych dróg wyjazdowych i wyjazdowych.	+ w części	+ w części	Uwaga w części uwzględniona. 1KDD, 1KR, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL to są drogi istniejące i zaprojektowane umożliwiające komunikację Jadwisina z układem zewnętrznym.
				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.).
39.	26.02.2026	J.C.	55KR	Proponuje się zmianę warunków dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej 55KR na drogę dojazdową z oznaczeniem KDD		+	Uwaga uwzględniona. Zostanie rozważona zmiana drogi na drogę publiczną.

40.	22.02.2026	J.C.	6UT	proponuje się zmianę zapisu 6UT na 1UT dla obiektu „prochownia nr 3”. Obiekt „prochownia nr 3” znajduje się w „Gminnej ewidencji zabytków nieruchomości Miasta i Gminy Serock” na pozycji lp. 60. Wybudowanie na prochowni do 3 kondygnacji naziemnych i maksymalną wysokość zabudowy do 12 m, co spowoduje całkowitą degradację zabytku i utratę wartości zabytkowych. Zmiana zapisu z 6UT na 1 UT spowoduje, że obiekt będzie podlegał będzie ochronie tak jak inne obiekty z gminnej ewidencji zabytków.	+ w części	+ 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 przenosić ustaleń dla terenu 1UT na teren 6UT ponieważ dotyczą różnych form ochrony i zagospodarowania terenu.
41.	26.02.2026	J.C.	14MN-U	1) zmianę minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 25% na 35% - § 28, p. 4, q) 2) zmianę maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 60% na 50% - § 28, p. 4, p)		+	Uwaga nieuwzględniona : parametry są dostosowane do ustaleń studium
42.		J.C.		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	+		Uwaga uwzględniona. Wprowadzono zmianę w prognozie oddziaływania na środowisko.
43.		M.K.	14MW-U	Przesunięcie linii zabudowy na terenie 14MW-U w sposób wykluczający możliwość sytuowania budynków w bezpośrednim sąsiedztwie górnej krawędzi skarpy oraz zapewniający jej czytelne odsunięcie od strefy krajobrazowo wrażliwej.	+ w części	+ w części	Uwaga w części uwzględniona. Skorygowano linie zabudowy do elewacji istniejących budynków przy skarpie.
				Wprowadzenie obowiązku kształtowania zabudowy w układzie pierzejowym. Doprecyzowanie ustaleń planu poprzez wprowadzenie zapisu nakazującego sytuowanie elewacji frontowych budynków w obowiązującej linii zabudowy, w celu zachowania ciągłego, pierzejowego układu zabudowy		+	Uwaga nieuwzględniona. Nie wprowadza się obowiązującej linii zabudowy ze względu na istniejące budynki na tym terenie.

				Wyznaczenie osi kompozycyjnej w obrębie terenu 14MW-U 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.”		+	Uwaga nieuwzględniona. Zaprojektowane linie zabudowy w szczególności na osi budynku kościoła zostały zaprojektowane z uwzględnieniem zachowania otwartego widoku na budynek.
44.		M.K.	6UT	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. Celem uwagi jest zachowanie spójności ustaleń planu, ochrona ładu przestrzennego oraz utrzymanie krajobrazowego i historycznego charakteru tego miejsca.		+	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.
45.	28.02.2026	M.O.	Dz. nr 3/17 Obręb Jadwisin	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. 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. Zamiast budowy wielorodzinnej na wyżej wymienionej działce należy rozważyć zabudowę jednorodzinną, zalesienie lub stworzenie ogólnodostępnej przestrzeni przyrodniczej lub		+	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 oraz uzgodniony z Mazowieckim Konserwatorem Zabytków, a także

				<p>rekreacyjnej dla mieszkańców miejscowości i gminy</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jadwisin posiada na przykład ogólnodostępnej przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców (obecna jest przeznaczona dla szkoły i przedszkola). <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. 			Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.
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>		+	Uwaga nieuwzględniona. Na terenie 4UT usług turystyki dopuszczono w liniach zabudowy obszar w pełni umożliwiający zabudowę zgodnie z ustalonym maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy.
				<p>Pragnę wyraźnie wskazać, iż w projekcie planu miejscowego nie dokonano zdefiniowania pojęcia „alei”, „szpaleru”, a także „terenów zieleni szczególnie wartościowych”. Nie zostały również określone warunki do uznania terenów zieleni (których definicja została określona w ustawie o ochronie przyrody) jako terenów szczególnie wartościowych (nie wskazano, jakie czynniki miałyby decydować o uznaniu danego terenu zieleni za szczególnie wartościowy).</p>		+	Uwaga nieuwzględniona. Pojęcie „aleje, szpalery i tereny zieleni szczególnie wartościowe” dotyczy istniejącego zagospodarowania i zadrzewienia. Nie definiuje się pojęcia, wyznaczono obszary w planie, ustalono ochronę tych obszarów w paragrafie 9 pkt 10. Wyznaczenie takich obszarów w projekcie planu ma za zadanie zachowanie istniejącej zieleni wartościowej ze względu na jej występowanie i znaczenie na terenie planu.

Serock, 1.06.2026 r.

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Serock
Artur Borkowski

