Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta i Gminy Serock

Serock, 2025

Zamawiający:
Miasto i Gmina Serock
ul. Rynek 21
05-140 Serock

Wykonawca:
Westmor Consulting Urszula Wódkowska
Biuro: ul. Królewiecka 27, 87-800 Włocławek
Siedziba: ul. 1 Maja 1A, 87-704 Bądkowo

Zespół autorów:
Kierownik Projektu – Karolina Drzewiecka
Konsultant – Joanna Kaszubska
Analityk – Dominika Kujawa

Spis treści

1. Wstęp 4
2. Delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji 12
2.1 Sfera społeczna 14
2.2 Sfera gospodarcza 42
2.3 Sfera środowiskowa 46
2.4 Sfera przestrzenno-funkcjonalna 50
2.5 Sfera techniczna 54
2.6 Obszar zdegradowany 66
2.7 Potencjał i bariery obszaru zdegradowanego 76
2.8 Obszar rewitalizacji 80
Załączniki 84
Spis tabel i rysunków 85

1. Wstęp

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. 2024 poz. 278): „*Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji*".

Stan kryzysowy występuje w przypadku koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym oraz co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych, technicznych.

Obszar jednostki samorządu terytorialnego znajdujący się w stanie kryzysowym można wyznaczyć jako obszar zdegradowany. Następnie obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego jednostka samorządu terytorialnego zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji. Obszar ten nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy.

Początkiem procesu rewitalizacji Miasta i Gminy Serock jest przeprowadzenie diagnozy w celu wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Opracowując przedmiotową analizę, uwzględniono zalecenia zawarte w sporządzonym przez Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej dokumencie *Zasady realizacji instrumentów terytorialnych w Polsce w perspektywie finansowej UE na lata 2021-2027*, zgodnie z którymi diagnozę oparto na mierzalnych wskaźnikach opisujących przede wszystkim zjawiska i problemy społeczne na terenie miasta i gminy Serock.

W celu przeprowadzenia analizy negatywnych zjawisk na terenie Miasta i Gminy Serock obszar gminy podzielono na jednostki osadnicze. W części wiejskiej jednostki te wyznaczono na podstawie miejscowości, natomiast w części miejskiej – na podstawie grup ulic, tworząc jednostki 1–5. Zastosowany podział przedstawiono w poniższej tabeli.

Sposób wydzielenia jednostek pozwala w sposób porównywalny przedstawić wyniki analizy w przestrzeni. W mieście ulice stanowią naturalny i jednoznaczny układ odniesienia, dlatego grupowanie ich w jednostki ułatwia lokalizację i porównanie natężenia zjawisk oraz wskazanie

obszarów wymagających działań. W części wiejskiej analogiczną funkcję spełniają miejscowości.

Tabela 1. Wykaz miejscowości/ulic wchodzących w skład poszczególnych jednostek osadniczych

Nazwa jednostki osadniczej	Miejscowości / ulice wchodzące w skład jednostki osadniczej
Obszar wiejski	
Bolesławowo	*Miejscowości*: Bolesławowo
Borowa Góra	*Miejscowości*: Borowa Góra
Cupel	*Miejscowości*: Cupel
Dębe	*Miejscowości*: Dębe
Dębinki	*Miejscowości*: Dębinki
Dosin	*Miejscowości*: Dosin
Gąsiorowo	*Miejscowości*: Gąsiorowo
Guty	*Miejscowości*: Guty
Izbica	*Miejscowości*: Izbica
Jachranka	*Miejscowości*: Jachranka
Jadwisin	*Miejscowości*: Jadwisin
Kania Nowa	*Miejscowości*: Kania Nowa
Kania Polska	*Miejscowości*: Kania Polska
Karolino	*Miejscowości*: Karolino
Ludwinowo Dębskie	*Miejscowości*: Ludwinowo Dębskie
Ludwinowo Zegrzyńskie	*Miejscowości*: Ludwinowo Zegrzyńskie
Łacha	*Miejscowości*: Łacha
Marynino	*Miejscowości*: Marynino
Nowa Wieś	*Miejscowości*: Nowa Wieś
Skubianka	*Miejscowości*: Skubianka
Stanisławowo	*Miejscowości*: Stanisławowo
Stasi Las	*Miejscowości*: Stasi Las
Szadki	*Miejscowości*: Szadki
Święcienica	*Miejscowości*: Święcienica
Wierzbica	*Miejscowości*: Wierzbica
Wola Kiełpińska	*Miejscowości*: Wola Kiełpińska
Wola Smolana	*Miejscowości*: Wola Smolana
Zabłocie	*Miejscowości*: Zabłocie
Zalesie Borowe	*Miejscowości*: Zalesie Borowe
Zegrze	*Miejscowości*: Zegrze
Obszar miejski	
Jednostka 1	*ulice*: 11-go Listopada, 3-go Maja,

Nazwa jednostki osadniczej	Miejscowości / ulice wchodzące w skład jednostki osadniczej
	Antoniego i Apoloniusza Kędzierskich, Bolesława Chrobrego, Bolesława Śmiałego, Brukowa, Bulwar Nadnarwiański, Cicha, Czeska, Farna, gen. Stefana Hubickiego, Henryka Sienkiewicza, Jabłoniowa, Józefa Nodzykowskiego, Józefa Poniatowskiego, Kazimierza Wielkiego, ks. Franciszka Kuligowskiego, ks. Jerzego Popiełuszki, ks. Jana Milewskiego, ks. Józefa Szczygielskiego, ks. Piotra Skargi, Marii Konopnickiej, Miła, Moreny, Niska, Oleńki, Park im. Polskich Żołnierzy Łączności, Piaskowa, Pogodna, Prosta, Przyjazna, Przytulna, Pułtuska, Radzymińska, Retmańska, Rybaki, Rynek, Sadowa, Serdeczna, Skwer Litewski, Skwer Wojska Polskiego, Skwer Zdrojowy, Słodka, Słoneczna, Spokojna, Stefana Żeromskiego, Sz. i H. Syrkusów, św. Barbary, św. Wojciecha, Tadeusza Kościuszki, Trakt Księcia Janusza I, Trakt Spacerowy, Wąska, Władysława Łokietka, Włodzimierza Wolskiego, Wyzwolenia, Zacisze, Zdrojowa, Zielona, Zygmunta Krasińskiego.
Jednostka 2	*ulice*: Adama Jorkuna, Antyczna, Astrowa, Bajkowa, Błękitna, Bolesława Prusa, Daliowa, Fryderyka Chopina, Grzybowa, Imbirowa, Jagody, Jaśminowa, Jerzego Szaniawskiego, Józefa Jasiobędzkiego, Karola Tchorka, Krótka, Kwiatowa, Malwy, Mieczysława Głowackiego, Nasielska, Ogrodowa, Pabla Picassa, Polna, Romualda Traugutta, Sielankowa, Słoneczna Polana, Wiktora Gomulickiego, Witolda Zglenickiego, Zaokopowa, Zamknięta, Zbigniewa Herberta.
Jednostka 3	*ulice*: Adama Asnyka, Adama Mickiewicza, Aleksandra Fredry, Arkadii, Barwna, Chmielna, Czesława Centkiewicza, Czesława Miłosza, Czesława Niemena, Cypriana Kamila Norwida, Elizy Orzeszkowej, Jana Kochanowskiego, Jana Matejki, Juliana Tuwima, Juliusza Słowackiego, Konstantego Radziwiłła, Koszykowa, ks. Mariana Batogowskiego, Kwitnącej Jabłoni, Mikołaja Reja, Nefrytowa, Niepodległości, Orla, osiedle Milenium, Ossendowskiego Ferdynanda Antoniego, Rondo 25-lecia Samorządu Gminnego, Rubinowa, Rzemieślnicza, Skwer Niepodległości, Stanisława Ignacego Witkiewicza, Stokrotki, Tony Halika, Warszawska, Władysława Reymonta, Włoska, Zachodzącego Słońca.
Jednostka 4	*ulice*: Barokowa, Bławatkowa, Brzeziny, Chabrowa, Dłużewskich, Ekologiczna, Franciszka Marii Lanciego, Leśna, Leśna Polana, Moczydło, Nowoczesna, Nowożytna, Pobyłkowska, Pod Lasem, Pod Sosnami, Ponadczasowa,

Nazwa jednostki osadniczej	Miejscowości / ulice wchodzące w skład jednostki osadniczej
	Renesansowa, Storczykowa, Teraźniejsza, Współczesna, Żytnia.
Jednostka 5	*ulice:* Karolińska, Kobaltowa, Modlińska, Modra, Podleśna, Potok, Strumykowa, Wiśniowy Sad, Zakroczymska.

Źródło: Opracowanie własne

Na mapie poniżej graficznie przedstawiono podział miasta i gminy Serock na jednostki.

Rysunek 1. Podział Miasta i Gminy Serock na jednostki

Źródło: Opracowanie własne

Dla wydzielonych jednostek osadniczych pozyskano materiał statystyczny dostępny w zasobach Urzędu Miasta i Gminy w Serocku oraz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Serocku, jak i dane od instytucji zewnętrznych, między innymi Powiatowy Urząd Pracy w Legionowie oraz Komisariat Policji w Serocku.

Analizę występowania negatywnych zjawisk zachodzących na obszarze miasta i gminy Serock przeprowadzono w pięciu sferach: społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej i technicznej. Do każdej ze sfer zakwalifikowano następujące wskaźniki wyznaczone na podstawie uzyskanych danych.

Tabela 2. Wykaz wskaźników wykorzystanych w analizie wraz z przypisanymi wagami

Obszar	Nazwa wskaźnika	Waga
Sfera społeczna		
Zaawansowanie procesu starzenia się ludności, depopulacja ludności w młodym wieku	Udział ludności w wieku poprodukcyjnym (60 lat i więcej [kobiety] oraz w wieku 65 lat i więcej [mężczyźni]) w ludności ogółem	3
	Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat)	2
Bezrobocie	Udział bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym (od 18 do 59 lat włącznie [kobiety] oraz od 18 do 64 lat włącznie [mężczyźni]) na danym obszarze	1
Niski poziom kapitału społecznego (bariery edukacyjne na rynku pracy)	Udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym bądź niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych	2
Niepełnosprawność	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu niepełnosprawności w ogólnej liczbie osób objętych pomocą społeczną	4
Ubóstwo	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu ubóstwa względem wszystkich objętych pomocą społeczną	2
Bezpieczeństwo funkcjonowania rodzin	Liczba Niebieskich Kart na 100 mieszkańców	2
Zagrożenie przestępczością	Liczba przestępstw na 100 mieszkańców	2
Sfera gospodarcza		
Stopień przedsiębiorczości	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	1
Sfera przestrzenno-funkcjonalna		
Niewystarczający stopień skanalizowania budynków mieszkalnych	Udział budynków mieszkalnych podłączonych do sieci kanalizacyjnej w stosunku do ogólnej liczby budynków mieszkalnych na danym obszarze	1
Sfera środowiskowa		
Jakość środowiska naturalnego	Udział liczby budynków mieszkalnych ogrzewanych piecem na węgiel w stosunku do liczby wszystkich źródeł ciepła na danym obszarze	2
Sfera techniczna		
Brak dostosowania budynków publicznych do potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową	Udział gminnych budynków użyteczności publicznej z rozwiązaniami umożliwiającymi korzystanie z budynku osobom z niepełnosprawnością ruchową w ogólnej liczbie gminnych budynków użyteczności publicznej (jeżeli budynek występuje)	3

Obszar	Nazwa wskaźnika	Waga
Zły stan techniczny budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy	Udział budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy w złym stanie technicznym względem wszystkich budynków	1
Degradacja stanu technicznego obiektów zabytkowych	Udział obiektów zabytkowych należących do gminy w złym stanie technicznym w stosunku do wszystkich obiektów zabytkowych należących do gminy na danym obszarze	3

Źródło: Opracowanie własne

Przyjęte wagi wskaźników zostały określone z uwzględnieniem istotności poszczególnych problemów dla miasta i gminy Serock. Dzięki temu przyznane wagi odzwierciedlają rzeczywiste znaczenie każdego wskaźnika w kontekście ocenianego problemu, co pozwala na bardziej precyzyjne i wiarygodne wyniki analizy.

SFERA SPOŁECZNA

W sferze społecznej największe zróżnicowanie wag odzwierciedla wielowymiarowy charakter problemów społecznych. Najwyższą wagę (4) przypisano wskaźnikowi udziału osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu niepełnosprawności w ogólnej liczbie osób objętych pomocą społeczną. Wskaźnik ten syntetycznie obrazuje skalę trwałych ograniczeń funkcjonalnych mieszkańców oraz wysokie zapotrzebowanie na usługi opiekuńcze, rehabilitacyjne i wsparcie instytucjonalne.

Wysoką wagę (3) nadano udziałowi ludności w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców, który stanowi kluczowy miernik zaawansowania procesu starzenia się populacji oraz presji na lokalny system ochrony zdrowia, pomocy społecznej i usług opiekuńczych.

Wagi średnie (2) przypisano wskaźnikom opisującym istotne, choć pośrednie uwarunkowania kondycji społecznej. Należą do nich: udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, który informuje o potencjale demograficznym w dłuższym horyzoncie; udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym lub niższym, wskazujący na deficyty kapitału ludzkiego i bariery w dostępie do rynku pracy, udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu ubóstwa, obrazujący skalę braków materialnych, liczba Niebieskich Kart na 100 mieszkańców, będąca miernikiem zagrożeń w funkcjonowaniu rodzina także liczba przestępstw na 100 mieszkańców, która uzupełnia ocenę bezpieczeństwa i jakości życia.

Wagę (1) przypisano wskaźnikowi udziału bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym, ponieważ jest podatny na wahania krótkookresowe i zmiany rejestracyjne, a jego poziom nie zawsze przekłada się bezpośrednio na skalę problemów społecznych. Ponadto część jego skutków ujawnia się już w innych wskaźnikach, takich jak ubóstwo, korzystanie z pomocy społecznej. Z tego względu bezrobocie pełni w analizie przede wszystkim rolę wskaźnika uzupełniającego, podczas gdy większe znaczenie przypisano miernikom pokazującym trwałą

zależność od wsparcia i długotrwałe ograniczenia (np. niepełnosprawność, ubóstwo), które lepiej wskazują na kumulację negatywnych zjawisk.

SFERA GOSPODARCZA

W sferze gospodarczej przyjęto miernik stopnia przedsiębiorczości, definiowany jako liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców, któremu nadano wagę (1). Traktowany jest on jako miernik uzupełniający. Informuje on o poziomie aktywności ekonomicznej, jednak nie oddaje w pełni zróżnicowania lokalnej gospodarki (np. skali działalności czy struktury branżowej).

SFERA PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNA

W sferze przestrzenno-funkcjonalnej uwzględniono wskaźnik udziału budynków mieszkalnych podłączonych do sieci kanalizacyjnej, któremu nadano wagę (1). Odzwierciedla on stopień wyposażenia obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną oraz poziom zaspokojenia elementarnych potrzeb bytowych mieszkańców, jednak jego znaczenie ma charakter wspierający względem innych sfer problemowych na terenie jednostki.

SFERA ŚRODOWISKOWA

W sferze środowiskowej zastosowano wskaźnik o wadze (2): udział budynków mieszkalnych ogrzewanych piecami na węgiel w stosunku do wszystkich źródeł ciepła na danym obszarze, ponieważ wskazuje obszary, gdzie mogą kumulować się problemy istotne dla rewitalizacji: gorsza jakość powietrza, wyższe koszty ogrzewania i ryzyko ubóstwa energetycznego.

SFERA TECHNICZNA

W sferze technicznej zastosowano wskaźniki, które łącznie opisują dostępność, bezpieczeństwo i trwałość zasobu komunalnego oraz dziedzictwa lokalnego:

- udział gminnych budynków użyteczności publicznej dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową – waga 3 - ponieważ dostępność usług publicznych jest jednym z podstawowych warunków równego uczestnictwa mieszkańców w życiu społecznym. Braki w dostosowaniu generują trwałe bariery i bezpośrednio wskazują potrzeby interwencji w obiektach publicznych,
- udział budynków mieszkalnych w zasobie gminy w złym stanie technicznym – waga 1 - ponieważ wskaźnik dotyczy węższego fragmentu zasobu (budynków należących do gminy), który nie zawsze rozstrzyga o skali problemów mieszkaniowych na danym obszarze. Pełni więc głównie funkcję uzupełniającą, sygnalizując potrzebę działań remontowych tam, gdzie występują zasoby komunalne,

- udział obiektów zabytkowych należących do gminy w złym stanie technicznym – waga 3 - gdyż zły stan zabytków oznacza nie tylko degradację techniczną, ale też utratę wartości przestrzeni i tożsamości lokalnej..

Dane ilościowo przeanalizowano porównując wartości dla poszczególnych jednostek osadniczych ze średnimi wartościami dla Miasta i Gminy Serock – o występowaniu zjawiska kryzysowego decydowało, czy wartość wskaźnika dla jednostki osadniczej jest gorsza od średniej wartości dla całego Miasta i Gminy.

2. Delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Proces delimitacji obszaru zdegradowanego na terenie miasta i gminy Serock przebiegł następująco:

- Obszar miasta i gminy podzielono na jednostki osadnicze, dla których dokonano diagnozy w zakresie występowania stanu kryzysowego, spowodowanego koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, współwystępujących z problemami w co najmniej jednej z następujących sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej.
- Do obszaru zdegradowanego zaliczono jednostki osadnicze spełniające jednocześnie następujące kryteria:
  - suma wag wskaźników zidentyfikowanych w sferze społecznej, wskazujących na występowanie zjawisk kryzysowych (wartości gorsze niż średnia dla jednostki samorządu terytorialnego), wynosi co najmniej 11 dla danej jednostki osadniczej,
  - suma wag wskaźników z pozostałych sfer, tj. gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i/lub technicznej, wskazujących na występowanie zjawisk kryzysowych (wartości gorsze niż średnia dla jednostki samorządu terytorialnego), wynosi co najmniej 3 dla danej jednostki osadniczej.

W ramach obszaru zdegradowanego wyznaczono obszar rewitalizacji obejmujący jednostki osadnicze, które, oprócz powyższych kryteriów, spełniają także warunek:

- suma wag wskaźników dla wszystkich sfer łącznie przyjmuje najwyższe wartości dla danej jednostki (ogólna sytuacja na terenie jednostki gorsza od średniej dla miasta i gminy Serock). W związku z tym do obszaru rewitalizacji włączono jednostki z obszaru zdegradowanego, których łączna wartość sumy wag wskaźników we wszystkich sferach wynosiła minimum 17.

Dla poszczególnych jednostek osadniczych posłużono się takimi samymi kryteriami (wybrano te same wskaźniki). W tabelach prezentujących wskaźniki w rozdziałach 2.1 do 2.5 kolorem

czerwonym oznaczono te wartości, dla których wielkość wskaźnika jest gorsza od średniej dla miasta i gminy Serock (występowanie stanu kryzysowego), natomiast zielonym, dla których wartość wskaźnika jest lepsza od średniej dla miasta i gminy Serock (dobra sytuacja).

W poniższej tabeli przedstawiono główne parametry jednostek osadniczych, tj. powierzchnię oraz liczbę ludności, z wyliczeniem udziału w powierzchni i populacji Miasta i Gminy Serock.

Tabela 3. Powierzchnia jednostek osadniczych wraz z liczbą ludności według stanu na 2024 rok

Nazwa jednostki osadniczej	Powierzchnia jednostki osadniczej	Udział powierzchni obszaru w powierzchni całkowitej	Liczba ludności jednostki osadniczej	Udział liczby ludności obszaru w liczbie ludności ogółem na danym terenie
Obszar miasta i gminy razem	11 028,82	100,00%	16 307	100,00%
Bolesławowo	108,18	0,98%	116	0,71%
Borowa Góra	206,51	1,87%	1053	6,46%
Cupel	243,75	2,21%	73	0,45%
Dębe	507,18	4,60%	526	3,23%
Dębinki	188,14	1,71%	109	0,67%
Dosin	189,57	1,72%	780	4,78%
Gąsiorowo	354,47	3,21%	203	1,24%
Guty	232,69	2,11%	142	0,87%
Izbica	329,42	2,99%	445	2,73%
Jachranka	418,06	3,79%	982	6,02%
Jadwisin	520,88	4,72%	1 095	6,71%
Kania Nowa	122,29	1,11%	191	1,17%
Kania Polska	182,65	1,66%	139	0,85%
Karolino	316,02	2,87%	418	2,56%
Ludwinowo Dębskie	105,92	0,96%	136	0,83%
Ludwinowo Zegrzyńskie	352,31	3,19%	438	2,69%
Łacha	418,75	3,80%	228	1,40%
Marynino	428,26	3,88%	495	3,04%
Nowa Wieś	301,49	2,73%	112	0,69%
Skubianka	483,28	4,38%	585	3,59%
Stanisławowo	275,34	2,50%	191	1,17%
Stasi Las	104,18	0,94%	817	5,01%
Szadki	244,58	2,22%	139	0,85%
Święcienica	69,04	0,63%	47	0,29%
Wierzbica	531,95	4,82%	629	3,86%
Wola Kiełpińska	54,51	0,49%	70	0,43%
Wola Smolana	1 457,46	13,22%	199	1,22%
Zabłocie	336,73	3,05%	171	1,05%

Nazwa jednostki osadniczej	Powierzchnia jednostki osadniczej	Udział powierzchni obszaru w powierzchni całkowitej	Liczba ludności jednostki osadniczej	Udział liczby ludności obszaru w liczbie ludności ogółem na danym terenie
Obszar miasta i gminy razem	11 028,82	100,00%	16 307	100,00%
Zalesie Borowe	265,58	2,41%	70	0,43%
Zegrze	336,73	3,05%	878	5,38%
Obszar wiejski (miejscowości) razem	9 685,92	87,82%	11 477	70,38%
Jednostka 1	320,34	2,90%	2 353	14,43%
Jednostka 2	208,83	1,89%	1 374	8,43%
Jednostka 3	280,99	2,55%	722	4,43%
Jednostka 4	221,61	2,01%	288	1,77%
Jednostka 5	311,13	2,82%	93	0,57%
Obszar miejski (ulice) razem	1 342,90	12,18%	4 830	29,62%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy Serock

Zgodnie z danymi zawartymi w powyższej tabeli największą powierzchnię posiada jednostka Wola Smolana (1 457,46 ha – 13,22% powierzchni miasta i gminy), natomiast najmniejszą jednostka Wola Kiełpińska (54,51 ha – 0,49% powierzchni miasta i gminy). Pod względem liczebności populacji, w 2024 roku najwięcej mieszkańców zamieszkiwało jednostkę 1 (2 353 osób – 14,43% mieszkańców miasta i gminy), natomiast najmniej jednostkę Święcienica (47 osób – 0,29% mieszkańców miasta i gminy).

2.1 Sfera społeczna

W sferze społecznej wyodrębniono 8 wskaźników, które zostały zakwalifikowane do 7 obszarów problemowych. Ich wykaz zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela 4. Wykaz wskaźników wykorzystanych do analizy strefy społecznej

Obszar	Nazwa wskaźnika
Zaawansowanie procesu starzenia się ludności, depopulacja ludności w młodym wieku	Udział ludności w wieku poprodukcyjnym (60 lat i więcej [kobiety] oraz w wieku 65 lat i więcej [mężczyźni]) w ludności ogółem
	Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat)
Bezrobocie	Udział bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym (od 18 do 59 lat włącznie [kobiety] oraz od 18 do 64 lat włącznie [mężczyźni])
Niski poziom kapitału społecznego (bariery edukacyjne na rynku pracy)	Udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym bądź niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych
Niepełnosprawność	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu niepełnosprawności w ogólnej liczbie osób objętych pomocą społeczną
Ubóstwo	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu ubóstwa względem wszystkich objętych pomocą społeczną
Bezpieczeństwo funkcjonowania rodzin	Liczba Niebieskich Kart na 100 mieszkańców

Zagrożenie przestępczością	Liczba przestępstw na 100 mieszkańców

Źródło: Opracowanie własne

Zaawansowanie procesu starzenia się ludności, depopulacja ludności w młodym wieku

W ramach demografii analizie poddano problem niekorzystnych zmian w strukturze demograficznej miasta i gminy, to znaczy:

- proces starzenia się społeczeństwa, polegający na wzroście udziału osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności (60 lat i więcej w przypadku kobiet oraz w wieku 65 lat i więcej w przypadku mężczyzn).

Do jednostek osadniczych, które charakteryzują się sytuacją kryzysową w tej sferze należą: Cupel, Dębe, Dębinki, Gąsiorowo, Kania Nowa, Kania Polska, Łacha, Nowa Wieś, Szadki, Wola Kiełpińska, Zalesie Borowe, Zegrze, Jednostka 1, Jednostka 4, Jednostka 5. W tym przypadku sytuacja kryzysowa odznacza się wartością wskaźnika powyżej średniej dla obszaru miasta i gminy.

- proces depopulacji ludności w młodym wieku, polegający na spadku udziału osób w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat).

Do jednostek osadniczych, które charakteryzują się sytuacją kryzysową w tej sferze należą: Cupel, Dębe, Dębinki, Gąsiorowo, Guty, Izbica, Kania Nowa, Kania Polska, Łacha, Nowa Wieś, Stanisławowo, Wierzbica, Wola Kiełpińska, Zegrze, Jednostka 1, Jednostka 4, Jednostka 5. W tym przypadku sytuacja kryzysowa odznacza się wartością wskaźnika poniżej średniej dla obszaru miasta i gminy.

Analiza powyższych wskaźników wyodrębniła problem starzenia się lokalnego społeczeństwa oraz problem zapewnienia w najbliższej przyszłości zasobów ludzkich aktywnych na rynku pracy. Dodatkowo taki rozwój sytuacji może wpłynąć na lokalny rynek pracy poprzez wzrost wskaźnika obciążenia demograficznego, spadek podaży pracowników w zawodach wymagających pracy stacjonarnej oraz zwiększoną presję na automatyzację i reorganizację procesów. Możliwa intensyfikacja migracji osób młodych do większych ośrodków miejskich może pogłębić dysproporcje wiekowe, a tym samym ograniczyć potencjał rozwojowy lokalnej przedsiębiorczości oraz usług publicznych. Z perspektywy finansów samorządowych zjawiska te mogą skutkować zmianą struktury dochodów i wydatków, w tym koniecznością relokacji środków na infrastrukturę opiekuńczą, ochronę zdrowia i usługi środowiskowe dostosowane do potrzeb seniorów. W tabeli poniżej przedstawiono wartości wskaźnika dla każdej jednostki.

Tabela 5. Struktura demograficzna ludności według wieku (podział na grupy ekonomiczne) na danym obszarze

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba mieszkańców ogółem	Liczba mieszkańców w wieku poprodukcyjnym (kobiety 60 lat i więcej, mężczyźni 65 lat i więcej)	Udział ludności w wieku poprodukcyjnym	Liczba mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym (ludność w wieku 0-17 lat)	Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym	Liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym (od 18 do 59 lat włącznie [kobiety], od 18 do 64 lat włącznie [mężczyźni])	Udział ludności w wieku produkcyjnym
	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	16 307	3 324	20,38%	3 481	21,35%	9 502	58,27%
Bolesławowo	116	15	12,93%	32	27,59%	69	59,48%
Borowa Góra	1 053	201	19,09%	244	23,17%	608	57,74%
Cupel	73	27	36,99%	9	12,33%	37	50,68%
Dębe	526	123	23,38%	108	20,54%	295	56,08%
Dębinki	109	23	21,10%	21	19,27%	65	59,63%
Dosin	780	93	11,92%	189	24,23%	498	63,85%
Gąsiorowo	203	49	24,14%	41	20,20%	113	55,66%
Guty	142	21	14,79%	25	17,61%	96	67,60%
Izbica	445	68	15,28%	87	19,55%	290	65,17%
Jachranka	982	195	19,86%	219	22,30%	568	57,84%
Jadwisin	1 095	217	19,82%	266	24,29%	612	55,89%
Kania Nowa	191	48	25,13%	36	18,85%	107	56,02%
Kania Polska	139	40	28,78%	24	17,27%	75	53,95%
Karolino	418	83	19,86%	97	23,20%	238	56,94%
Ludwinowo Dębskie	136	18	13,24%	30	22,06%	88	64,70%
Ludwinowo Zegrzyńskie	438	73	16,67%	97	22,15%	268	61,18%

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba mieszkańców ogółem	Liczba mieszkańców w wieku poprodukcyjnym (kobiety 60 lat i więcej, mężczyźni 65 lat i więcej)	Udział ludności w wieku poprodukcyjnym	Liczba mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym (ludność w wieku 0-17 lat)	Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym	Liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym (od 18 do 59 lat włącznie [kobiety], od 18 do 64 lat włącznie [mężczyźni])	Udział ludności w wieku produkcyjnym
	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	16 307	3 324	20,38%	3 481	21,35%	9 502	58,27%
Łacha	228	64	28,07%	41	17,98%	123	53,95%
Marynino	495	72	14,55%	109	22,02%	314	63,43%
Nowa Wieś	112	28	25,00%	23	20,54%	61	54,46%
Skubianka	585	104	17,78%	132	22,56%	349	59,66%
Stanisławowo	191	33	17,28%	40	20,94%	118	61,78%
Stasi Las	817	140	17,14%	185	22,64%	492	60,22%
Szadki	139	34	24,46%	30	21,58%	75	53,96%
Święcienica	47	4	8,51%	15	31,91%	28	59,58%
Wierzbica	629	128	20,35%	114	18,12%	387	61,53%
Wola Kiełpińska	70	17	24,29%	10	14,29%	43	61,42%
Wola Smolana	199	28	14,07%	52	26,13%	119	59,80%
Zabłocie	171	28	16,37%	45	26,32%	98	57,31%
Zalesie Borowe	70	19	27,14%	18	25,71%	33	47,15%
Zegrze	878	254	28,93%	132	15,03%	492	56,04%
Obszar wiejski razem	11 477	2 247	19,58%	2 471	21,53%	6 759	58,89%
Jednostka 1	2 353	605	25,71%	458	19,46%	1290	54,83%
Jednostka 2	1 374	268	19,51%	294	21,40%	812	59,09%
Jednostka 3	722	117	16,20%	181	25,07%	424	58,73%

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba mieszkańców ogółem	Liczba mieszkańców w wieku poprodukcyjnym (kobiety 60 lat i więcej, mężczyźni 65 lat i więcej)	Udział ludności w wieku poprodukcyjnym	Liczba mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym (ludność w wieku 0-17 lat)	Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym	Liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym (od 18 do 59 lat włącznie [kobiety], od 18 do 64 lat włącznie [mężczyźni])	Udział ludności w wieku produkcyjnym
	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	16 307	3 324	20,38%	3 481	21,35%	9 502	58,27%
Jednostka 4	288	64	22,22%	61	21,18%	163	56,60%
Jednostka 5	93	23	24,73%	16	17,20%	54	58,07%
Obszar miejski razem	4 830	1 077	22,30%	1 010	20,91%	2 743	56,79%

Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 2. Procentowy udział mieszkańców w wieku 60 lat i więcej (kobiety) oraz w wieku 65 lat i więcej (mężczyźni) w ludności ogółem na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 3. Procentowy udział mieszkańców w przedziale wiekowym 0-17 lat w ludności ogółem na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

Bezrobocie

Bezrobocie oznacza odsetek osób zdolnych i gotowych do pracy, które pozostają bez zatrudnienia, mimo aktywnego poszukiwania pracy. W ramach analizy zjawiska bezrobocia, zbadano udział osób bezrobotnych w liczbie osób w wieku od 18 do 59 lat włącznie (kobiety) oraz od 18 do 64 lat włącznie (mężczyźni) na danym obszarze.

Do jednostek osadniczych, które charakteryzują się sytuacją kryzysową dotyczącą bezrobocia, należą: Cupel, Dębe, Dębinki, Gąsiorowo, Izbica, Jachranka, Jadwisin, Kania Nowa, Kania Polska, Łacha, Stanisławowo, Szadki, Święcienica, Wierzbica, Wola Kiełpińska, Jednostka 1, Jednostka 3, Jednostka 4, Jednostka 5. W tym przypadku sytuacja kryzysowa odznacza się wartością wskaźnika powyżej średniej dla obszaru miasta i gminy. W tabeli poniżej przedstawiono wartości wskaźnika dla każdej jednostki.

Tabela 6. Udział osób bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym na danym obszarze

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym (od 18 do 59 lat włącznie [kobiety] oraz od 18 do 64 lat włącznie [mężczyźni])	Liczba osób bezrobotnych	Udział osób bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym
	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	9 502	330	3,47%
Bolesławowo	69	2	2,90%
Borowa Góra	608	16	2,63%
Cupel	37	4	10,81%
Dębe	295	11	3,73%
Dębinki	65	3	4,62%
Dosin	498	15	3,01%
Gąsiorowo	113	5	4,42%
Guty	96	1	1,04%
Izbica	290	11	3,79%
Jachranka	568	20	3,52%
Jadwisin	612	26	4,25%
Kania Nowa	107	5	4,67%
Kania Polska	75	4	5,33%
Karolino	238	7	2,94%
Ludwinowo Dębskie	88	3	3,41%
Ludwinowo Zegrzyńskie	268	6	2,24%
Łacha	123	13	10,57%
Marynino	314	7	2,23%
Nowa Wieś	61	1	1,64%
Skubianka	349	10	2,87%
Stanisławowo	118	5	4,24%

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym (od 18 do 59 lat włącznie [kobiety] oraz od 18 do 64 lat włącznie [mężczyźni])	Liczba osób bezrobotnych	Udział osób bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym
	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	9 502	330	3,47%
Stasi Las	492	8	1,63%
Szadki	75	3	4,00%
Święcienica	28	1	3,57%
Wierzbica	387	23	5,94%
Wola Kiełpińska	43	2	4,65%
Wola Smolana	119	2	1,68%
Zabłocie	98	2	2,04%
Zalesie Borowe	33	0	0,00%
Zegrze	492	10	2,03%
Obszar wiejski razem	6 759	226	3,34%
Jednostka 1	1 290	59	4,57%
Jednostka 2	812	12	1,48%
Jednostka 3	424	17	4,01%
Jednostka 4	163	13	7,98%
Jednostka 5	54	7	12,96%
Obszar miejski razem	2 743	104	3,79%

Źródło: Opracowanie własne

Analiza powyższych wskaźników wyodrębniła problem w sferze społecznej dotyczący lokalnego rynku pracy, tj. bezrobocia. Zjawisko to może skutkować wzrostem ubóstwa, spadkiem jakości życia oraz pogorszeniem stanu zdrowia psychicznego mieszkańców. Dodatkowo, może to prowadzić do wzrostu przestępczości oraz destabilizacji społeczności lokalnej. Poziom bezrobocia stanowi znaczące wyzwanie dla polityki społeczno-gospodarczej jednostek samorządu terytorialnego. Skuteczna interwencja powinna koncentrować się na wspieraniu aktywizacji zawodowej mieszkańców obszarów najbardziej dotkniętych zjawiskiem bezrobocia, aby przeciwdziałać negatywnym skutkom ekonomicznym i społecznym.

Rysunek 4. Procentowy udział bezrobotnych mieszkańców w ludności w wieku od 18 do 59 lat włącznie (kobiety) oraz od 18 do 64 lat włącznie (mężczyźni) na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

Niski poziom kapitału społecznego (bariery edukacyjne na rynku pracy)

Kapitał społeczny i ludzki stanowią jeden z kluczowych czynników determinujących rozwój społeczno-gospodarczy gminy. Obejmuje on zarówno zasób wiedzy, umiejętności i kwalifikacji mieszkańców, jak i ich zdolność do współpracy, uczestnictwa w życiu społecznym oraz podejmowania działań na rzecz dobra wspólnego. Analizując poziom kapitału społecznego, wzięto pod uwagę udział osób bezrobotnych z wykształceniem podstawowym, bądź niższym.

Do jednostek osadniczych, które charakteryzują się sytuacją kryzysową w tej sferze, należą: Dębe, Dosin, Guty, Kania Nowa, Ludwinowo Dębskie, Ludwinowo Zegrzyńskie, Marynino, Skubianka, Stanisławowo, Stasi Las, Wierzbica, Wola Kiełpińska, Wola Smolana, Jednostka 1, Jednostka 4. W tym przypadku sytuacja kryzysowa odznacza się wartością wskaźnika powyżej średniej dla gminy. W tabeli poniżej przedstawiono wartości wskaźnika dla każdej jednostki.

Tabela 7. Udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym bądź niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych na danym obszarze

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba bezrobotnych	Liczba bezrobotnych z wykształceniem podstawowym bądź niższym	Udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym bądź niższym względem wszystkich bezrobotnych
	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	330	88	26,67%
Bolesławowo	2	0	0,00%
Borowa Góra	16	3	18,75%
Cupel	4	1	25,00%
Dębe	11	4	36,36%
Dębinki	3	0	0,00%
Dosin	15	9	60,00%
Gąsiorowo	5	1	20,00%
Guty	1	1	100,00%
Izbica	11	2	18,18%
Jachranka	20	5	25,00%
Jadwisin	26	3	11,54%
Kania Nowa	5	2	40,00%
Kania Polska	4	0	0,00%
Karolino	7	1	14,29%
Ludwinowo Dębskie	3	1	33,33%
Ludwinowo Zegrzyńskie	6	2	33,33%
Łacha	13	2	15,38%
Marynino	7	2	28,57%
Nowa Wieś	1	0	0,00%

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba bezrobotnych	Liczba bezrobotnych z wykształceniem podstawowym bądź niższym	Udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym bądź niższym względem wszystkich bezrobotnych
	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	330	88	26,67%
Skubianka	10	3	30,00%
Stanisławowo	5	3	60,00%
Stasi Las	8	3	37,50%
Szadki	3	0	0,00%
Święcienica	1	0	0,00%
Wierzbica	23	9	39,13%
Wola Kiełpińska	2	1	50,00%
Wola Smolana	2	1	50,00%
Zabłocie	2	0	0,00%
Zalesie Borowe	0	0	—
Zegrze	10	1	10,00%
Obszar wiejski razem	226	60	26,55%
Jednostka 1	59	21	35,59%
Jednostka 2	12	2	16,67%
Jednostka 3	17	1	5,88%
Jednostka 4	13	4	30,77%
Jednostka 5	7	0	0,00%
Obszar miejski razem	104	28	26,92%

Źródło: Opracowanie własne

Analiza powyższego wskaźnika ujawniła problem wysokiego udziału osób o niskim poziomie wykształcenia wśród bezrobotnych, wskazujący na istotne deficyty w zakresie kapitału ludzkiego, co może ograniczać możliwości podjęcia zatrudnienia, szczególnie w warunkach rosnących wymagań kompetencyjnych na rynku pracy. Problem ma charakter interdyscyplinarny: niski poziom edukacji koreluje z biernością zawodową, ryzykiem ubóstwa oraz obniżoną partycypacją obywatelską. Odpowiedzią powinno być wdrażanie instrumentów rozwoju kompetencji, w tym programów podnoszenia kwalifikacji i szkoleń branżowych, wzmocnienie systemu kształcenia ustawicznego oraz rozwój lokalnych inicjatyw. Wsparcie w tym zakresie powinno być ukierunkowane na grupy o największych deficytach, aby przeciwdziałać marginalizacji oraz wzmacniać potencjał rozwojowy społeczności.

Rysunek 5. Procentowy udział mieszkańców bezrobotnych z wykształceniem podstawowym bądź niższym względem wszystkich bezrobotnych na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

Niepełnosprawność

Zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. 2024 poz. 1411), osoba ze szczególnymi potrzebami to osoba, która ze względu na swoje cechy zewnętrzne lub wewnętrzne, albo ze względu na okoliczności, w których się znajduje, musi podjąć dodatkowe działania lub środki w celu przezwyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami. W związku z powyższym, osobami ze szczególnymi potrzebami są osoby narażone na marginalizację lub dyskryminację między innymi ze względu na niepełnosprawność.

W zakresie oceny niepełnosprawności na terenie poszczególnych jednostek określono wskaźnik liczby osób z przesłanką o niepełnosprawności do korzystania z pomocy społecznej w ogólnej liczbie osób objętych pomocą społeczną na danym obszarze.

Do jednostek osadniczych, które charakteryzują się sytuacją kryzysową w tej sferze, należą: Dębinki, Dosin, Kania Nowa, Kania Polska, Ludwinowo Zegrzyńskie, Marynino, Wierzbica, Wola Smolana, Zabłocie, Zegrze, Jednostka 1, Jednostka 2, Jednostka 3, Jednostka 4, Jednostka 5. W tym przypadku sytuacja kryzysowa odznacza się wartością wskaźnika powyżej średniej dla gminy. W tabeli poniżej przedstawiono wartości wskaźnika dla każdej jednostki.

Tabela 8. Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu niepełnosprawności w ogólnej liczbie osób objętych pomocą społeczną na danym obszarze

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba osób objętych pomocą społeczną	Liczba osób objętych pomocą społeczną, dla których przesłanką pomocy była niepełnosprawność	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu niepełnosprawności w ogólnej liczbie osób objętych pomocą społeczną
	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	444	188	42,34%
Bolesławowo	0	0	–
Borowa Góra	17	5	29,41%
Cupel	5	0	0,00%
Dębe	17	2	11,76%
Dębinki	1	1	100,00%
Dosin	6	4	66,67%
Gąsiorowo	12	4	33,33%
Guty	0	0	–
Izbica	22	8	36,36%
Jachranka	38	10	26,32%
Jadwisin	22	7	31,82%
Kania Nowa	10	10	100,00%
Kania Polska	6	6	100,00%

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba osób objętych pomocą społeczną	Liczba osób objętych pomocą społeczną, dla których przesłanką pomocy była niepełnosprawność	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu niepełnosprawności w ogólnej liczbie osób objętych pomocą społeczną
	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	444	188	42,34%
Karolino	3	1	33,33%
Ludwinowo Dębskie	0	0	–
Ludwinowo Zegrzyńskie	4	4	100,00%
Łacha	20	5	25,00%
Marynino	7	4	57,14%
Nowa Wieś	8	2	25,00%
Skubianka	7	2	28,57%
Stanisławowo	11	0	0,00%
Stasi Las	20	5	25,00%
Szadki	0	0	–
Święcienica	14	1	7,14%
Wierzbica	21	15	71,43%
Wola Kiełpińska	0	0	–
Wola Smolana	2	1	50,00%
Zabłocie	4	3	75,00%
Zalesie Borowe	0	0	–
Zegrze	23	10	43,48%
Obszar wiejski razem	300	110	36,67%
Jednostka 1	117	60	51,28%
Jednostka 2	6	5	83,33%
Jednostka 3	6	3	50,00%
Jednostka 4	4	3	75,00%
Jednostka 5	11	7	63,64%
Obszar miejski razem	144	78	54,17%

Źródło: Opracowanie własne

Główne problemy wynikające z niepełnosprawności obejmują przede wszystkim izolację oraz wykluczenie społeczne, które generują istotne konsekwencje systemowe. Do najczęściej obserwowanych należą: niewywiązywanie się z ról społecznych, ograniczony dostęp do dóbr i usług publicznych oraz niemożność zapewnienia sobie godnych warunków do życia. Brak ukierunkowanych interwencji ograniczających wykluczenie skutkuje narastaniem samotności, pogłębianiem ubóstwa i poszerzaniem kręgu osób korzystających z pomocy społecznej.

Analiza powyższego wskaźnika wyodrębniła problem dotyczący wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami. Grupa ta jest szczególnie narażona na marginalizację i dyskryminację m.in. z powodu ograniczeń funkcjonalnych związanych

z niepełnosprawnością, wiekiem lub przebiegiem choroby. To z kolei przekłada się na niskie zaangażowanie społeczne, ograniczone możliwości rozwoju, a w konsekwencji powoduje izolację społeczną mieszkańców dotkniętych omawianym problemem, co kumuluje negatywne efekty w wymiarze indywidualnym i lokalnym.

Rysunek 6. Procentowy udział mieszkańców objętych pomocą społeczną, dla których przesłanką pomocy była niepełnosprawność względem wszystkich osób objętych pomocą społeczną

Źródło: Opracowanie własne

Ubóstwo

Ubóstwo jest jednym z kluczowych czynników wpływających na jakość życia mieszkańców oraz na ogólny poziom rozwoju społeczno-gospodarczego danego obszaru. Odnosi się do sytuacji, w której zasoby finansowe gospodarstw domowych nie pozwalają na zaspokojenie podstawowych potrzeb bytowych, takich jak wyżywienie, mieszkanie, odzież, opieka zdrowotna czy edukacja. Zjawisko to ma wymiar zarówno ekonomiczny, wynikający z niedostatecznych dochodów i ograniczonego dostępu do dóbr materialnych, jak i społeczny, przejawiający się wykluczeniem z aktywnego uczestnictwa w życiu wspólnoty lokalnej. Jako wskaźnik kondycji społecznej ubóstwo często współwystępuje z innymi deficytami, na przykład bezrobociem, niskim poziomem wykształcenia, nieadekwatnymi warunkami mieszkaniowymi oraz ograniczonym dostępem do usług publicznych. Długotrwałe utrzymywanie się tego stanu prowadzi do utrwalania nierówności, pogłębiania marginalizacji wybranych grup oraz redukcji potencjału rozwojowego całej społeczności.

Do jednostek osadniczych, które charakteryzują się sytuacją kryzysową w tej sferze, należą: Borowa Góra, Cupel, Dębe, Gąsiorowo, Jachranka, Łacha, Nowa Wieś, Stanisławowo, Święcienica, Zegrze, Jednostka 5. W tym przypadku sytuacja kryzysowa odznacza się wartością wskaźnika powyżej średniej dla gminy. W tabeli poniżej przedstawiono wartości wskaźnika dla każdej jednostki.

Tabela 9. Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu ubóstwa względem wszystkich objętych pomocą społeczną na danym obszarze

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba osób objętych pomocą społeczną	Liczba osób objętych pomocą społeczną, dla których przesłanką pomocy było ubóstwo	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu ubóstwa względem wszystkich objętych pomocą społeczną na danym obszarze
	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	444	155	34,91%
Bolesławowo	0	0	–
Borowa Góra	17	11	64,71%
Cupel	5	5	100,00%
Dębe	17	8	47,06%
Dębinki	1	0	0,00%
Dosin	6	1	16,67%
Gąsiorowo	12	8	66,67%
Guty	0	0	–
Izbica	22	2	9,09%
Jachranka	38	25	65,79%
Jadwisin	22	2	9,09%

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba osób objętych pomocą społeczną	Liczba osób objętych pomocą społeczną, dla których przesłanką pomocy było ubóstwo	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu ubóstwa względem wszystkich objętych pomocą społeczną na danym obszarze
	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	444	155	34,91%
Kania Nowa	10	0	0,00%
Kania Polska	6	0	0,00%
Karolino	3	0	0,00%
Ludwinowo Dębskie	0	0	–
Ludwinowo Zegrzyńskie	4	0	0,00%
Łacha	20	13	65,00%
Marynino	7	2	28,57%
Nowa Wieś	8	6	75,00%
Skubianka	7	0	0,00%
Stanisławowo	11	9	81,82%
Stasi Las	20	5	25,00%
Szadki	0	0	–
Święcienica	14	12	85,71%
Wierzbica	21	4	19,05%
Wola Kiełpińska	0	0	–
Wola Smolana	2	0	0,00%
Zabłocie	4	0	0,00%
Zalesie Borowe	0	0	–
Zegrze	23	9	39,13%
Obszar wiejski razem	300	122	40,67%
Jednostka 1	117	28	23,93%
Jednostka 2	6	0	0,00%
Jednostka 3	6	1	16,67%
Jednostka 4	4	0	0,00%
Jednostka 5	11	4	36,36%
Obszar miejski razem	144	33	22,92%

Źródło: Opracowanie własne

Jednostki, w których wskaźnik ubóstwa przekracza średnią gminną, można uznać za szczególnie narażone na kumulację problemów społecznych. Wysoki odsetek osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu ubóstwa wskazuje na problemy strukturalne – ograniczony dostęp do rynku pracy, edukacji oraz usług publicznych. W kontekście rewitalizacji oznacza to konieczność prowadzenia działań o charakterze kompleksowym – działania powinny koncentrować się nie tylko na poprawie infrastruktury czy estetyki przestrzeni publicznych, ale także na wspieraniu społecznej i zawodowej aktywizacji

mieszkańców dotkniętych ubóstwem. Kompleksowe, systemowe podejście może przyczynić się do trwałej poprawy jakości życia mieszkańców i ograniczenia wykluczenia społecznego.

Rysunek 7. Procentowy udział mieszkańców korzystających z pomocy społecznej z tytułu ubóstwa względem wszystkich objętych pomocą społeczną na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

Bezpieczeństwo funkcjonowania rodzin

W ramach bezpieczeństwa funkcjonowania rodzin przeanalizowano liczbę Niebieskich Kart na 100 mieszkańców. Niebieska Karta to procedura prowadzona przez zespół przedstawicieli jednostek organizacyjnych pomocy społecznej, gminnych komisji rozwiązywania problemów alkoholowych, policji, oświaty i ochrony zdrowia, w związku z uzasadnionym podejrzeniem istnienia przemocy w rodzinie. Zakończenie procedury Niebieskiej Karty następuje w momencie ustania przemocy w rodzinie wraz ze zrealizowaniem indywidualnego planu pomocy oraz w przypadku, gdy grupa robocza rozstrzygnie o braku zasadności podejmowania działań pomocowych.

Do jednostek osadniczych, które charakteryzują się sytuacją kryzysową w tej sferze, należą: Dębe, Izbica, Jachranka, Jadwisin, Stasi Las, Wola Smolana, Zabłocie, Jednostka 1. W tym przypadku sytuacja kryzysowa odznacza się wartością wskaźnika powyżej średniej dla gminy. W tabeli poniżej przedstawiono wartości wskaźnika dla każdej jednostki.

Tabela 10. Liczba Niebieskich Kart na 100 mieszkańców na danym obszarze

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba mieszkańców ogółem	Liczba Niebieskich Kart	Liczba Niebieskich Kart na 100 mieszkańców
	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	16 307	27	0,17
Bolesławowo	116	0	0,00
Borowa Góra	1 053	1	0,09
Cupel	73	0	0,00
Dębe	526	1	0,19
Dębinki	109	0	0,00
Dosin	780	0	0,00
Gąsiorowo	203	0	0,00
Guty	142	0	0,00
Izbica	445	3	0,67
Jachranka	982	2	0,20
Jadwisin	1 095	4	0,37
Kania Nowa	191	0	0,00
Kania Polska	139	0	0,00
Karolino	418	0	0,00
Ludwinowo Dębskie	136	0	0,00
Ludwinowo Zegrzyńskie	438	0	0,00
Łacha	228	0	0,00
Marynino	495	0	0,00
Nowa Wieś	112	0	0,00

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba mieszkańców ogółem	Liczba Niebieskich Kart	Liczba Niebieskich Kart na 100 mieszkańców
	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	16 307	27	0,17
Skubianka	585	0	0,00
Stanisławowo	191	0	0,00
Stasi Las	817	5	0,61
Szadki	139	0	0,00
Święcienica	47	0	0,00
Wierzbica	629	0	0,00
Wola Kiełpińska	70	0	0,00
Wola Smolana	199	1	0,50
Zabłocie	171	1	0,58
Zalesie Borowe	70	0	0,00
Zegrze	878	1	0,11
Obszar wiejski razem	11 477	19	0,17
Jednostka 1	2 353	5	0,21
Jednostka 2	1 374	1	0,04
Jednostka 3	722	1	0,04
Jednostka 4	288	1	0,04
Jednostka 5	93	0	0,00
Obszar miejski razem	4 830	8	0,17

Źródło: Opracowanie własne

Wysoka liczba Niebieskich Kart w wybranych obszarach sugeruje nasilone zjawiska przemocy domowej oraz dysfunkcje w systemie relacji rodzinnych. W ujęciu działań rewitalizacyjnych istotne staje się wzmacnianie lokalnych mechanizmów wsparcia społecznego, profilaktyka przemocy oraz kształtowania więzi opartych na zaufaniu i bezpieczeństwie.

Rysunek 8. Wskaźnik liczby Niebieskich Kart na 100 mieszkańców na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

Zagrożenie przestępczością

Przestępczość to zjawisko społeczne obejmujące wszelkie czyny zabronione przez prawo karne – od kradzieży, uszkodzeń mienia i oszustw przez przestępstwa gospodarcze i akty przemocy, po czyny przeciwko życiu i zdrowiu. Może mieć charakter indywidualny lub wynikać z działalności zorganizowanych grup przestępczych. Narusza obowiązujący porządek prawny, a jej natężenie i profil są zmienne w czasie i przestrzeni, zależne między innymi od uwarunkowań społeczno-ekonomicznych.

Za bezpieczeństwo publiczne miasta i gminy Serock odpowiada Komenda Powiatowa Policji w Legionowie, w której strukturze funkcjonuje Komisariat Policji w Serock, a także Straż Miejska w Serocku działająca na podstawie przepisów o strażach gminnych.

Do jednostek osadniczych, które charakteryzują się sytuacją kryzysową w tej sferze, należą: Bolesławowo, Cupel, Dębe, Jachranka, Kania Nowa, Kania Polska, Ludwinowo Zegrzyńskie, Łacha, Nowa Wieś, Skubianka, Święcienica, Wierzbica, Wola Kiełpińska, Zalesie Borowe, Zegrze, Jednostka 3, Jednostka 5. W tym przypadku sytuacja kryzysowa odznacza się wartością wskaźnika powyżej średniej dla gminy. W tabeli poniżej przedstawiono wartości wskaźnika dla każdej jednostki.

Tabela 11. Liczba przestępstw na 100 mieszkańców na danym obszarze

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba mieszkańców	Liczba przestępstw	Liczba przestępstw na 100 mieszkańców
	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	16 307	209	1,28
Bolesławowo	116	2	1,72
Borowa Góra	1 053	12	1,14
Cupel	73	2	2,74
Dębe	526	18	3,42
Dębinki	109	0	0,00
Dosin	780	9	1,15
Gąsiorowo	203	1	0,49
Guty	142	1	0,70
Izbica	445	5	1,12
Jachranka	982	14	1,43
Jadwisin	1 095	10	0,91
Kania Nowa	191	3	1,57
Kania Polska	139	2	1,44
Karolino	418	2	0,48
Ludwinowo Dębskie	136	1	0,74
Ludwinowo Zegrzyńskie	438	6	1,37

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba mieszkańców	Liczba przestępstw	Liczba przestępstw na 100 mieszkańców
	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	16 307	209	1,28
Łacha	228	6	2,63
Marynino	495	1	0,20
Nowa Wieś	112	2	1,79
Skubianka	585	9	1,54
Stanisławowo	191	2	1,05
Stasi Las	817	4	0,49
Szadki	139	1	0,72
Święcienica	47	1	2,13
Wierzbica	629	13	2,07
Wola Kiełpińska	70	1	1,43
Wola Smolana	199	0	0,00
Zabłocie	171	1	0,58
Zalesie Borowe	70	1	1,43
Zegrze	878	14	1,59
Obszar wiejski razem	11 477	144	1,25
Jednostka 1	2 353	30	1,27
Jednostka 2	1 374	8	0,58
Jednostka 3	722	17	2,35
Jednostka 4	288	3	1,04
Jednostka 5	93	7	7,53
Obszar miejski razem	4 830	65	1,35

Źródło: Opracowanie własne

Występowanie zjawiska przestępczości na stanowi problem społeczny, mający bezpośredni wpływ na poziom bezpieczeństwa mieszkańców. Wysoki poziom przestępczości, przejawiający się aktami wandalizmu, kradzieżami, przemocą czy zachowaniem aspołecznym, prowadzi do degradacji przestrzeni publicznej oraz spadku zaangażowania społecznego. Zjawisko to zniechęca zarówno mieszkańców do uczestnictwa w życiu lokalnym, jak i potencjalnych inwestorów do podejmowania inicjatyw na terenie gminy.

Na skalę problemu wpływają czynniki społeczno-ekonomiczne, takie jak bezrobocie, ubóstwo, niski poziom kapitału społecznego, a także uwarunkowania infrastrukturalne sprzyjające czynom zabronionym. W konsekwencji konieczne jest ukierunkowanie działań prewencyjnych i profilaktycznych na obszary o najwyższym poziomie zagrożenia. Działania te powinny obejmować wzmacnianie obecności służb porządkowych, rozwój programów edukacyjnych oraz poprawę jakości przestrzeni publicznej poprzez oświetlenie, monitoring i odpowiednie

zagospodarowanie terenów. Celem nadrzędnym jest nie tylko ograniczenie liczby przestępstw, ale również zwiększenie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców.

Rysunek 9. Wskaźnik liczby przestępstw na 100 mieszkańców na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

2.2 Sfera gospodarcza

W sferze gospodarczej wyodrębniono 1 wskaźnik, który został zakwalifikowany do 1 obszaru problemowego.

Tabela 12. Wskaźnik wykorzystany do analizy strefy gospodarczej

Obszar	Nazwa wskaźnika
Stopień przedsiębiorczości	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców

Źródło: Opracowanie własne

Stopień przedsiębiorczości

Poziom przedsiębiorczości stanowi jeden z kluczowych wyznaczników kondycji lokalnej gospodarki oraz potencjału rozwojowego gminy. Wysokie wartości wskaźnika korelują z większą liczbą miejsc pracy, dywersyfikacją źródeł dochodu, wyższą dostępnością usług i większą odpornością na wstrząsy koniunkturalne. Niskie wartości wskaźnika wskazują z kolei na bariery rozwojowe, takie jak deficyty infrastrukturalne, ograniczony dostęp do finansowania, niedopasowanie kompetencyjne oraz słabe otoczenie instytucjonalne. Działania naprawcze obejmują rozwój infrastruktury przedsiębiorczości, programy kształcenia i podnoszenia kompetencji, instrumenty wsparcia finansowego oraz polityki pro-inwestycyjne, ukierunkowane na wzrost liczby trwałych, konkurencyjnych podmiotów oraz ograniczanie bezrobocia.

W celu oceny stopnia przedsiębiorczości na terenie gminy Serock posłużono się wskaźnikiem, jakim jest liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców na danym obszarze. Do jednostek osadniczych, które charakteryzują się sytuacją kryzysową w tej sferze, należą: Cupel, Dębe, Gąsiorowo, Guty, Izbica, Karolino, Ludwinowo Zegrzyńskie, Marynino, Skubianka, Stanisławowo, Święcienica, Wierzbica, Wola Kiełpińska, Wola Smolana, Zabłocie, Zalesie Borowe, Zegrze, Jednostka 2, Jednostka 3, Jednostka 4, Jednostka 5. W tym przypadku sytuacja kryzysowa odznacza się wartością wskaźnika poniżej średniej dla gminy.

Tabela 13. Wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców na danym obszarze

Nazwy jednostki osadniczej	Liczba mieszkańców	Liczba podmiotów gospodarczych	Wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców na danym obszarze
	2024	2025	2024/2025[1]
Obszar miasta i gminy razem	16 307	1 640	10,06
Bolesławowo	116	18	15,52

[1] Dane statystyczne dotyczące mieszkańców zbierano według stanu na 31.12.2024 r. Natomiast liczba podmiotów pochodzi z rejestru, który jest aktualizowany na bieżąco, więc zestawienie automatycznie pokazuje stan aktualny na dzień wygenerowania danych dlatego przyjęto 2025 rok.

Nazwy jednostki osadniczej	Liczba mieszkańców	Liczba podmiotów gospodarczych	Wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców na danym obszarze
	2024	2025	2024/2025[1]
Obszar miasta i gminy razem	16 307	1 640	10,06
Borowa Góra	1 053	130	12,35
Cupel	73	4	5,48
Dębe	526	49	9,32
Dębinki	109	12	11,01
Dosin	780	84	10,77
Gąsiorowo	203	19	9,36
Guty	142	12	8,45
Izbica	445	41	9,21
Jachranka	982	100	10,18
Jadwisin	1 095	112	10,23
Kania Nowa	191	26	13,61
Kania Polska	139	15	10,79
Karolino	418	40	9,57
Ludwinowo Dębskie	136	15	11,03
Ludwinowo Zegrzyńskie	438	36	8,22
Łacha	228	31	13,60
Marynino	495	47	9,49
Nowa Wieś	112	12	10,71
Skubianka	585	51	8,72
Stanisławowo	191	8	4,19
Stasi Las	817	95	11,63
Szadki	139	15	10,79
Święcienica	47	4	8,51
Wierzbica	629	57	9,06
Wola Kiełpińska	70	4	5,71
Wola Smolana	199	10	5,03
Zabłocie	171	15	8,77
Zalesie Borowe	70	6	8,57
Zegrze	878	54	6,15
Obszar wiejski razem	11 477	1 122	9,78
Jednostka 1	2 353	243	10,33
Jednostka 2	1 374	130	9,46
Jednostka 3	722	66	9,14
Jednostka 4	288	27	9,38
Jednostka 5	93	7	7,53

Nazwy jednostki osadniczej	Liczba mieszkańców	Liczba podmiotów gospodarczych	Wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców na danym obszarze
	2024	2025	2024/2025[1]
Obszar miasta i gminy razem	16 307	1 640	10,06
Obszar miejski razem	4 830	518	10,72

Źródło: Opracowanie własne

Niski stopień przedsiębiorczości, przejawiający się niewystarczającą liczbą podmiotów gospodarczych, może prowadzić do ograniczenia aktywności gospodarczej oraz wzrostu bezrobocia. Istotnym elementem działań rewitalizacyjnych powinna być również promocja postaw przedsiębiorczych wśród mieszkańców poprzez organizację szkoleń, warsztatów i inicjatyw wspierających rozwój kompetencji zawodowych. Takie działania przyczynią się do zwiększenia aktywności gospodarczej oraz rozwoju lokalnej przedsiębiorczości.

Rysunek 10. Wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

2.3 Sfera środowiskowa

W sferze środowiskowej wyodrębniono 1 wskaźnik, który został zakwalifikowany do 1 obszaru problemowego.

Tabela 14. Wskaźnik wykorzystany do analizy strefy środowiskowej

Obszar	Nazwa wskaźnika
Jakość środowiska naturalnego	Udział liczby budynków mieszkalnych ogrzewanych piecem na węgiel w stosunku do liczby wszystkich źródeł ciepła na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

Jakość środowiska naturalnego

Stan środowiska oraz aspekty estetyczne otoczenia przyrodniczego bezpośrednio przekładają się na poziom jakości i komfortu życia. W analizie środowiska naturalnego szczególną uwagę poświęcono problematyce zanieczyszczenia powietrza, którego głównym źródłem jest spalanie paliw stałych, w tym przede wszystkim węgla kamiennego. W tym celu przeprowadzono ocenę udziału budynków mieszkalnych ogrzewanych piecem na węgiel w stosunku do ogólnej liczby źródeł ciepła na danym obszarze. Spalanie paliw stałych prowadzi do emisji szeregu substancji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, w tym pyłów zawieszonych (PM10, PM2,5), tlenków siarki, tlenków azotu oraz benzo(a)pirenu. Nadmierna koncentracja zanieczyszczeń w atmosferze przyczynia się do degradacji środowiska, co negatywnie wpływa na warunki życia i zdrowie ludności.

W celu określenia problemu złej jakości powietrza atmosferycznego gminy Serock posłużono się wskaźnikiem udziału źródeł ciepła wykorzystujących węgiel w ogólnej liczbie źródeł ciepła. Do jednostek osadniczych, które charakteryzują się sytuacją kryzysową w tej sferze, należą: Bolesławowo, Dębe, Dębinki, Gąsiorowo, Guty, Jachranka, Karolino, Ludwinowo Dębskie, Ludwinowo Zegrzyńskie, Stanisławowo, Stasi Las, Szadki, Święcienica, Wierzbica, Wola Smolana, Zabłocie, Zalesie Borowe, Jednostka 4, Jednostka 5. W tym przypadku sytuacja kryzysowa odznacza się wartością wskaźnika powyżej średniej dla gminy. W tabeli poniżej przedstawiono wartości wskaźnika dla każdej jednostki.

Tabela 15. Udział źródeł ciepła wykorzystujących węgiel względem wszystkich rodzajów źródeł ciepła na danym obszarze

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba źródeł ciepła (wszystkie rodzaje)	Liczba źródeł ciepła wykorzystujących węgiel	Udział źródeł ciepła wykorzystujących węgiel względem wszystkich rodzajów źródeł ciepła
	2025	2025	2025
Obszar miasta i gminy razem	6 989	1 295	18,53%
Bolesławowo	38	22	57,89%

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba źródeł ciepła (wszystkie rodzaje)	Liczba źródeł ciepła wykorzystujących węgiel	Udział źródeł ciepła wykorzystujących węgiel względem wszystkich rodzajów źródeł ciepła
	2025	2025	2025
Obszar miasta i gminy razem	6 989	1 295	18,53%
Borowa Góra	389	52	13,37%
Cupel	152	16	10,53%
Dębe	257	65	25,29%
Dębinki	44	14	31,82%
Dosin	296	54	18,24%
Gąsiorowo	169	47	27,81%
Guty	51	24	47,06%
Izbica	299	42	14,05%
Jachranka	443	98	22,12%
Jadwisin	409	44	10,76%
Kania Nowa	219	33	15,07%
Kania Polska	273	32	11,72%
Karolino	163	32	19,63%
Ludwinowo Dębskie	62	29	46,77%
Ludwinowo Zegrzyńskie	144	34	23,61%
Łacha	469	48	10,23%
Marynino	224	37	16,52%
Nowa Wieś	192	22	11,46%
Skubianka	360	34	9,44%
Stanisławowo	54	33	61,11%
Stasi Las	264	64	24,24%
Szadki	42	19	45,24%
Święcienica	21	13	61,90%
Wierzbica	306	67	21,90%
Wola Kiełpińska	29	4	13,79%
Wola Smolana	72	34	47,22%
Zabłocie	62	28	45,16%
Zalesie Borowe	22	9	40,91%
Zegrze	43	0	0,00%
Obszar wiejski razem	5 568	1 050	18,86%
Jednostka 1	723	133	18,40%
Jednostka 2	208	36	17,31%
Jednostka 3	303	25	8,25%
Jednostka 4	134	31	23,13%
Jednostka 5	90	23	25,56%

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba źródeł ciepła (wszystkie rodzaje)	Liczba źródeł ciepła wykorzystujących węgiel	Udział źródeł ciepła wykorzystujących węgiel względem wszystkich rodzajów źródeł ciepła
	2025	2025	2025
Obszar miasta i gminy razem	6 989	1 295	18,53%
Obszar miejski razem	1 421	245	17,24%

Źródło: Opracowanie własne

Przekroczenie standardów jakości powietrza wpływa niekorzystnie na zdrowie mieszkańców miasta i gminy Serock, szczególnie w okresach grzewczych, gdy obserwuje się wzmożoną emisję zanieczyszczeń pochodzących z indywidualnych źródeł ciepła. Do głównych substancji zanieczyszczających należą pyły zawieszone PM10 i PM2,5, benzo(a)piren, tlenki azotu oraz dwutlenek siarki, które mogą powodować choroby układu oddechowego, krążenia, a także obniżać ogólną odporność organizmu. Nadmierne stężenie tych substancji stanowi również zagrożenie dla środowiska naturalnego, prowadząc do degradacji gleb, zakwaszenia wód i pogorszenia stanu roślinności.

W celu poprawy jakości powietrza na terenie miasta i gminy Serock zaleca się podejmowanie działań propagujących ograniczanie tak zwanej niskiej emisji, w tym wymianę przestarzałych pieców na nowoczesne, niskoemisyjne źródła ciepła. Wobec tego istotnym elementem powinny być działania edukacyjne skierowane do mieszkańców, podnoszące świadomość ekologiczną i zachęcające do korzystania z programów wsparcia w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków. Wdrażanie tych działań przyczyni się do poprawy jakości życia, zdrowia mieszkańców oraz ogólnego stanu środowiska na terenie jednostki samorządu terytorialnego.

Rysunek 11. Procentowy udział źródeł ciepła wykorzystujących węgiel względem wszystkich rodzajów źródeł ciepła na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

2.4 Sfera przestrzenno-funkcjonalna

W sferze przestrzenno-funkcjonalnej wyodrębniono 1 wskaźnik, który został zakwalifikowany do 1 obszaru problemowego.

Tabela 16. Wskaźnik wykorzystany do analizy strefy przestrzenno-funkcjonalnej

Obszar	Nazwa wskaźnika
Niewystarczający stopień skanalizowania budynków mieszkalnych	Udział budynków mieszkalnych podłączonych do sieci kanalizacyjnej w stosunku do ogólnej liczby budynków mieszkalnych na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

Niewystarczający stopień skanalizowania budynków mieszkalnych

Zjawisko niewystarczającego stopnia skanalizowania budynków mieszkalnych odnosi się do sytuacji, w której znaczna część budynków nie jest podłączona do sieci kanalizacyjnej, co wymusza stosowanie alternatywnych form odprowadzania ścieków – głównie poprzez zbiorniki bezodpływowe (szamba) lub przydomowe oczyszczalnie ścieków. Analiza stopnia podłączenia budynków mieszkalnych do sieci kanalizacyjnej pozwala na identyfikację miejsc dobrze wyposażonych oraz te wymagające inwestycji w infrastrukturę.

W celu określenia stopnia skanalizowania budynków mieszkalnych na terenie miasta i gminy Serock posłużono się wskaźnikiem, jakim jest udział budynków mieszkalnych podłączonych do sieci kanalizacyjnej w stosunku do ogólnej liczby budynków mieszkalnych na danym obszarze.
Do jednostek osadniczych, które charakteryzują się sytuacją kryzysową w tej sferze, należą: Bolesławowo, Cupel, Dębinki, Dosin, Gąsiorowo, Guty, Jachranka, Kania Nowa, Kania Polska, Karolino, Ludwinowo Dębskie, Ludwinowo Zegrzyńskie, Łacha, Marynino, Nowa Wieś, Stanisławowo, Szadki, Święcienica, Wierzbica, Wola Kiełpińska, Wola Smolana, Zabłocie, Zalesie Borowe, Jednostka 4. W tym przypadku sytuacja kryzysowa odznacza się wartością wskaźnika poniżej średniej dla gminy.

Niewystarczające uzbrojenie kanalizacyjne lub jego brak, skutkuje pogorszeniem warunków higieniczno-sanitarnych. Zwiększa to ryzyko chorób i innych problemów zdrowotnych, ponieważ zanieczyszczenia mogą przedostawać się do środowiska, wód gruntowych czy źródeł wody pitnej. W ujęciu długoterminowym nieprawidłowa gospodarka ściekowa stanowi barierę dla rozwoju społeczno-gospodarczego oraz zniechęca potencjalnych inwestorów do lokowania środków w infrastrukturę. Rozwiązanie problemów z infrastrukturą kanalizacyjną wymaga działań lokalnych – budowy i modernizacji sieci oraz zwiększenia liczby przydomowych oczyszczalni (np. dzięki wsparciu finansowemu i edukacji mieszkańców). W tabeli poniżej przedstawiono wartości wskaźnika dla każdej jednostki.

Tabela 17. Udział budynków mieszkalnych podłączonych do sieci kanalizacyjnej w stosunku do ogólnej liczby budynków mieszkalnych na danym obszarze

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba budynków mieszkalnych	Liczba budynków mieszkalnych podłączonych do sieci kanalizacyjnej	Udział budynków mieszkalnych podłączonych do sieci kanalizacyjnej w stosunku do ogólnej liczby budynków mieszkalnych na danym obszarze
Obszar miasta i gminy razem	8 704	2 068	23,76%
Bolesławowo	36	0	0,00%
Borowa Góra	495	180	36,36%
Cupel	282	0	0,00%
Dębe	254	113	44,49%
Dębinki	58	0	0,00%
Dosin	437	23	5,26%
Gąsiorowo	217	0	0,00%
Guty	59	0	0,00%
Izbica	217	69	31,80%
Jachranka	485	20	4,12%
Jadwisin	382	289	75,65%
Kania Nowa	339	0	0,00%
Kania Polska	461	0	0,00%
Karolino	229	6	2,62%
Ludwinowo Dębskie	66	0	0,00%
Ludwinowo Zegrzyńskie	176	0	0,00%
Łacha	767	0	0,00%
Marynino	267	0	0,00%
Nowa Wieś	319	0	0,00%
Skubianka	358	117	32,68%
Stanisławowo	77	0	0,00%
Stasi Las	336	163	48,51%
Szadki	57	0	0,00%
Święcienica	16	0	0,00%
Wierzbica	280	58	20,71%
Wola Kiełpińska	30	0	0,00%
Wola Smolana	95	0	0,00%
Zabłocie	73	0	0,00%
Zalesie Borowe	38	0	0,00%
Zegrze	37	30	81,08%
Obszar wiejski razem	6 943	1 068	15,38%
Jednostka 1	843	520	61,68%

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba budynków mieszkalnych	Liczba budynków mieszkalnych podłączonych do sieci kanalizacyjnej	Udział budynków mieszkalnych podłączonych do sieci kanalizacyjnej w stosunku do ogólnej liczby budynków mieszkalnych na danym obszarze
Obszar miasta i gminy razem	8 704	2 068	23,76%
Jednostka 2	316	177	56,01%
Jednostka 3	386	242	62,69%
Jednostka 4	146	19	13,01%
Jednostka 5	70	42	60,00%
Obszar miejski razem	1 761	1 000	56,79%

Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 12. Procentowy udział budynków mieszkalnych podłączonych do sieci kanalizacyjnej w stosunku do ogólnej liczby budynków mieszkalnych na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

2.5 Sfera techniczna

W sferze technicznej wyodrębniono 3 wskaźniki, które zostały zakwalifikowane do 3 obszarów problemowych.

Tabela 18. Wskaźnik wykorzystany do analizy strefy technicznej

Obszar	Nazwa wskaźnika
Brak dostosowania budynków publicznych do potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową	Udział gminnych budynków użyteczności publicznej z rozwiązaniami umożliwiającymi korzystanie z budynku osobom z niepełnosprawnością ruchową w ogólnej liczbie gminnych budynków użyteczności publicznej (jeżeli budynek występuje)
Zły stan techniczny budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy	Udział budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy w złym stanie technicznym względem wszystkich budynków
Degradacja stanu technicznego obiektów zabytkowych	Udział obiektów zabytkowych należących do gminy w złym stanie technicznym w stosunku do wszystkich obiektów zabytkowych należących do gminy na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

Brak dostosowania budynków publicznych do potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową

Analiza dostępności architektonicznej budynków użyteczności publicznej na terenie gminy pozwala na ocenę stopnia dostosowania infrastruktury do potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową oraz identyfikację obiektów wymagających dostosowania. W tym zakresie do analizy wykorzystano wskaźnik, jakim jest udział gminnych budynków użyteczności publicznej z rozwiązaniami umożliwiającymi korzystanie z budynku osobom z niepełnosprawnością ruchową w ogólnej liczbie gminnych budynków użyteczności publicznej. Do jednostek osadniczych, które charakteryzują się sytuacją kryzysową w tej sferze, należą: Gąsiorowo, Stanisławowo, Szadki, Zabłocie, Jednostka 1. W tym przypadku sytuacja kryzysowa odznacza się wartością wskaźnika poniżej średniej dla gminy. W tabeli poniżej przedstawiono wartości wskaźnika dla każdej jednostki.

Tabela 19. Udział liczby budynków użyteczności publicznej dostosowanych dla osób z niepełnosprawnością w ogólnej liczbie budynków użyteczności publicznej na danym obszarze

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba gminnych budynków/lokali użyteczności publicznej	Liczba gminnych budynków/lokali użyteczności publicznej z rozwiązaniami umożliwiającymi korzystanie z budynku osobom z niepełnosprawnością ruchową	Udział gminnych budynków użyteczności publicznej z rozwiązaniami umożliwiającymi korzystanie z budynku osobom z niepełnosprawnością ruchową w ogólnej liczbie gminnych budynków użyteczności publicznej (jeżeli budynek występuje)
	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	36	13	36,11%
Bolesławowo	0	0	–
Borowa Góra	1	1	100,00%
Cupel	0	0	–
Dębe	0	0	–
Dębinki	0	0	–
Dosin	0	0	–
Gąsiorowo	2	0	0,00%
Guty	0	0	–
Izbica	0	0	–
Jachranka	0	0	–
Jadwisin	2	1	50,00%
Kania Nowa	0	0	–
Kania Polska	0	0	–
Karolino	0	0	–
Ludwinowo Dębskie	0	0	–
Ludwinowo Zegrzyńskie	0	0	–
Łacha	0	0	–
Marynino	0	0	–
Nowa Wieś	0	0	–
Skubianka	0	0	–
Stanisławowo	3	0	0,00%
Stasi Las	0	0	–
Szadki	7	2	28,57%
Święcienica	0	0	–
Wierzbica	1	1	100,00%
Wola Kiełpińska	0	0	–
Wola Smolana	0	0	–
Zabłocie	1	0	0,00%

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba gminnych budynków/lokali użyteczności publicznej	Liczba gminnych budynków/lokali użyteczności publicznej z rozwiązaniami umożliwiającymi korzystanie z budynku osobom z niepełnosprawnością ruchową	Udział gminnych budynków użyteczności publicznej z rozwiązaniami umożliwiającymi korzystanie z budynku osobom z niepełnosprawnością ruchową w ogólnej liczbie gminnych budynków użyteczności publicznej (jeżeli budynek występuje)
	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	36	13	36,11%
Zalesie Borowe	0	0	–
Zegrze	3	2	66,67%
Obszar wiejski razem	20	7	35,00%
Jednostka 1	14	5	35,71%
Jednostka 2	0	0	–
Jednostka 3	0	0	–
Jednostka 4	0	0	–
Jednostka 5	2	1	50,00%
Obszar miejski razem	16	6	37,50%

Źródło: Opracowanie własne

Problem dostosowania budynków do potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową na terenie miasta i gminy Serock stanowi wyzwanie w zakresie zapewnienia równego dostępu do usług publicznych i przestrzeni wspólnej. Pomimo podejmowanych działań modernizacyjnych, wciąż istnieją obiekty użyteczności publicznej, które nie spełniają podstawowych wymogów dostępności. Bariery architektoniczne utrudniają osobom o ograniczonej sprawności ruchowej korzystanie z urzędów, placówek oświatowych, kulturalnych i zdrowotnych. Brak pełnej dostępności infrastruktury publicznej, skutkuje ograniczeniem samodzielności osób z niepełnosprawnościami, wpływa negatywnie na ich aktywność społeczną i zawodową oraz potęguje zjawisko wykluczenia. W efekcie część mieszkańców gminy zostaje pozbawiona możliwości uczestnictwa w życiu lokalnej społeczności, co obniża poziom integracji społecznej oraz zaufania do instytucji publicznych.

Aby poprawić sytuację, miasto i gmina Serock powinny kontynuować działania zmierzające do eliminacji barier architektonicznych poprzez stopniową modernizację budynków, wdrażanie standardów projektowania uniwersalnego oraz pozyskiwanie środków zewnętrznych, w tym z programów rządowych i funduszy unijnych, przeznaczonych na poprawę dostępności. W dłuższej perspektywie takie działania przyczynią się do zwiększenia jakości życia mieszkańców oraz budowy wizerunku gminy jako jednostki samorządowej przyjaznej wszystkim obywatelom.

Rysunek 13. Procentowy udział gminnych budynków użyteczności publicznej z rozwiązaniami umożliwiającymi korzystanie z budynku osobom z niepełnosprawnością ruchową w ogólnej liczbie gminnych budynków użyteczności publicznej (jeżeli budynek występuje) na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

Zły stan techniczny budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy

Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych w zasobie gminnym stanowi podstawę do podejmowania decyzji mających na celu poprawę warunków życia mieszkańców oraz ograniczenie negatywnych skutków społeczno-ekonomicznych wynikających z degradacji zasobu. W zakresie oceny stanu technicznego budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy, do analizy wykorzystano wskaźnik, jakim jest udział budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy w złym stanie technicznym względem wszystkich budynków. Do jednostek osadniczych, które charakteryzują się sytuacją kryzysową w tej sferze, należą: Jednostka 1. W tym przypadku sytuacja kryzysowa odznacza się wartością wskaźnika powyżej średniej dla gminy. W tabeli poniżej przedstawiono wartości wskaźnika dla każdej jednostki.

Tabela 20. Udział budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy w złym stanie technicznym względem wszystkich budynków na danym obszarze

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy	Liczba budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy w złym stanie technicznym	Udział budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy w złym stanie technicznym względem wszystkich budynków
	2024	2024	2024
Obszar miasta i gminy razem	17	13	76,47%
Bolesławowo	0	0	–
Borowa Góra	1	0	0,00%
Cupel	0	0	–
Dębe	0	0	–
Dębinki	0	0	–
Dosin	0	0	–
Gąsiorowo	0	0	–
Guty	0	0	–
Izbica	0	0	–
Jachranka	0	0	–
Jadwisin	2	0	0,00%
Kania Nowa	0	0	–
Kania Polska	0	0	–
Karolino	0	0	–
Ludwinowo Dębskie	0	0	–
Ludwinowo Zegrzyńskie	0	0	–
Łacha	0	0	–

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy	Liczba budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy w złym stanie technicznym	Udział budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy w złym stanie technicznym względem wszystkich budynków
	2024	2024	2024
Marynino	0	0	–
Nowa Wieś	0	0	–
Skubianka	0	0	–
Stanisławowo	0	0	–
Stasi Las	0	0	–
Szadki	0	0	–
Święcienica	0	0	–
Wierzbica	0	0	–
Wola Kiełpińska	0	0	–
Wola Smolana	0	0	–
Zabłocie	0	0	–
Zalesie Borowe	0	0	–
Zegrze	0	0	–
Obszar wiejski razem	3	0	0,00%
Jednostka 1	14	13	92,86%
Jednostka 2	0	0	–
Jednostka 3	0	0	–
Jednostka 4	0	0	–
Jednostka 5	0	0	–
Obszar miejski razem	14	13	92,86%

Źródło: Opracowanie własne

Zły stan techniczny budynków mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy prowadzi do szeregu negatywnych zjawisk społecznych i gospodarczych. Wysoki udział obiektów wymagających pilnych napraw świadczy o istotnym deficycie w zakresie utrzymania substancji mieszkaniowej. Degradacja techniczna budynków skutkuje obniżeniem komfortu życia mieszkańców, wzrostem kosztów eksploatacji oraz zwiększonym ryzykiem awarii instalacji, nieszczelności dachów, uszkodzeń ścian i zawilgoceń, co w konsekwencji może zagrażać bezpieczeństwu użytkowników. Zjawisko to koncentruje się głównie w jednostkach, w których kumulują się problemy wynikające z wieloletnich zaniedbań remontowych, niskiej efektywności oraz ograniczonych środków na modernizację. W dłuższej perspektywie utrzymywanie się złego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego może prowadzić do pogłębienia zjawisk segregacji przestrzennej, depopulacji, spadku wartości nieruchomości, ubóstwa energetycznego oraz marginalizacji społecznej. Degradacja budynków obniża

również atrakcyjność inwestycyjną gminy i może negatywnie wpływać na wizerunek przestrzeni publicznej.

Rysunek 14. Procentowy udział budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy w złym stanie technicznym względem wszystkich budynków na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

Degradacja stanu technicznego obiektów zabytkowych

Ocena stanu zachowania obiektów zabytkowych jest niezbędna, aby zrozumieć wyzwania związane z ochroną dziedzictwa kulturowego oraz jego rolą w kształtowaniu tożsamości lokalnej i atrakcyjności przestrzeni publicznej.

Degradację stanu technicznego obiektów zabytkowych na terenie miasta i gminy Serock badano za pomocą wskaźnika dotyczącego udziału zabytków w złym stanie / wymagających remontu należących do jednostki samorządu terytorialnego względem wszystkich obiektów zabytkowych. Do jednostek osadniczych, które charakteryzują się sytuacją kryzysową w tej sferze, należą: Kania Nowa, Wierzbica, Zegrze. Pomimo, że średni wskaźnik dla całego obszaru miasta i gminy jest wysoki, a Jednostka numer 1 osiąga wartość wskaźnika poniżej średniej, należy zwrócić uwagę na fakt, iż ponad 80% zabytków zlokalizowanych w tej jednostce znajduje się w złym stanie technicznym. W tym przypadku sytuacja kryzysowa odznacza się wartością wskaźnika powyżej średniej dla gminy. W tabeli poniżej przedstawiono wartości wskaźnika dla każdej jednostki.

Tabela 21. Udział zabytków w złym stanie/wymagających remontu należących do jednostki samorządu terytorialnego względem wszystkich obiektów zabytkowych na danym obszarze

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba zabytków należących do jednostki samorządu terytorialnego	Liczba zabytków w złym stanie technicznym / wymagających remontu należących do jednostki samorządu terytorialnego	Udział zabytków w złym stanie / wymagających remontu należących do jednostki samorządu terytorialnego względem wszystkich obiektów zabytkowych
	2025	2025	2025
Obszar miasta i gminy razem	9	8	88,89%
Bolesławowo	0	0	–
Borowa Góra	0	0	–
Cupel	0	0	–
Dębe	0	0	–
Dębinki	0	0	–
Dosin	0	0	–
Gąsiorowo	0	0	–
Guty	0	0	–
Izbica	0	0	–
Jachranka	0	0	–
Jadwisin	0	0	–
Kania Nowa	1	1	100,00%
Kania Polska	0	0	–
Karolino	0	0	–

Nazwa jednostki osadniczej	Liczba zabytków należących do jednostki samorządu terytorialnego	Liczba zabytków w złym stanie technicznym / wymagających remontu należących do jednostki samorządu terytorialnego	Udział zabytków w złym stanie / wymagających remontu należących do jednostki samorządu terytorialnego względem wszystkich obiektów zabytkowych
	2025	2025	2025
Obszar miasta i gminy razem	9	8	88,89%
Ludwinowo Dębskie	0	0	–
Ludwinowo Zegrzyńskie	0	0	–
Łacha	0	0	–
Marynino	0	0	–
Nowa Wieś	0	0	–
Skubianka	0	0	–
Stanisławowo	0	0	–
Stasi Las	0	0	–
Szadki	0	0	–
Święcienica	0	0	–
Wierzbica	1	1	100,00%
Wola Kiełpińska	0	0	–
Wola Smolana	0	0	–
Zabłocie	0	0	–
Zalesie Borowe	0	0	–
Zegrze	1	1	100,00%
Obszar wiejski razem	3	3	100,00%
Jednostka 1	6	5	83,33%
Jednostka 2	0	0	–
Jednostka 3	0	0	–
Jednostka 4	0	0	–
Jednostka 5	0	0	–
Obszar miejski razem	6	5	83,33%

Źródło: Opracowanie własne

Degradacja stanu technicznego obiektów zabytkowych stanowi istotny problem w kontekście zachowania dziedzictwa kulturowego oraz realizacji działań rewitalizacyjnych. Postępujące niszczenie budynków o wartości historycznej i architektonicznej prowadzi do utraty ich pierwotnych walorów estetycznych, a w wielu przypadkach również do nieodwracalnego uszkodzenia substancji zabytkowej. Brak odpowiedniej ochrony i konserwacji, niewystarczające środki finansowe na remonty oraz długotrwała eksploatacja obiektów bez właściwego nadzoru technicznego przyspieszają proces degradacji, który skutkuje ograniczeniem możliwości ich dalszego użytkowania. Niewykorzystany potencjał obiektów

zabytkowych oznacza utracone możliwości w zakresie rozwoju turystyki, edukacji kulturowej i integracji społecznej. W rezultacie gmina traci szansę na budowanie lokalnej tożsamości opartej na wspólnej historii. Odnowa obiektów zabytkowych może sprzyjać podniesieniu jakości przestrzeni publicznej.

Rysunek 15. Procentowy udział zabytków w złym stanie / wymagających remontu należących do jednostki samorządu terytorialnego względem wszystkich obiektów zabytkowych na danym obszarze

Źródło: Opracowanie własne

2.6 Obszar zdegradowany

Zgodnie z przytoczoną wcześniej metodologią do obszaru zdegradowanego zaliczono jednostki, których suma wag wskaźników ze sfery społecznej wynosiła co najmniej 11. Dodatkowo wymagano jednoczesnego występowania zjawisk kryzysowych w co najmniej jednej z pozostałych sfer (tj. gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej). Kryterium to uznawano za spełnione w przypadku, gdy suma wag wskaźników w sferach pozaspołecznych wynosiła przynajmniej 3.

Jednostki, w których zdiagnozowano stan kryzysowy, czyli wartość wyliczonego wskaźnika była gorsza niż średnia dla Miasta i Gminy Serock, oznaczono kolorem jasnopomarańczowym. Kolorem białym oznaczono jednostki, dla których wyliczona wartość wskaźnika kształtowała się korzystnie na tle średniej dla gminy. W poniższej tabeli przedstawiono łączny wykaz jednostek osadniczych wraz ze wskaźnikami.

Tabela 22. Zbiorcze zestawienie jednostek osadniczych i występowania w nich stanu kryzysowego

Sfera	Społeczna				
Obszar	**Zaawansowanie procesu starzenia się ludności, depopulacja ludności w młodym wieku**		**Bezrobocie**	**Niski poziom kapitału społecznego (bariery edukacyjne na rynku pracy)**	**Niepełnosprawność**
Wskaźnik	Udział ludności w wieku poprodukcyjnym [60 lat i więcej (kobiety) oraz w wieku 65 lat i więcej (mężczyźni)] w ludności ogółem	Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat)	Udział bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym [od 18 do 59 lat włącznie (kobiety) oraz od 18 do 64 lat włącznie (mężczyźni)] na danym obszarze	Udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym bądź niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu niepełnosprawności w ogólnej liczbie osób objętych pomocą społeczną
Średnia dla gminy	**20,38%**	**21,35%**	**3,47%**	**26,67%**	**42,34%**
Bolesławowo	12,93%	27,59%	2,90%	0,00%	—
Borowa Góra	19,09%	23,17%	2,63%	18,75%	29,41%
Cupel	36,99%	12,33%	10,81%	25,00%	0,00%
Dębe	23,38%	20,53%	3,73%	36,36%	11,76%
Dębinki	21,10%	19,27%	4,62%	0,00%	100,00%
Dosin	11,92%	24,23%	3,01%	60,00%	66,67%
Gąsiorowo	24,14%	20,20%	4,42%	20,00%	33,33%
Guty	14,79%	17,61%	1,04%	100,00%	—
Izbica	15,28%	19,55%	3,79%	18,18%	36,36%
Jachranka	19,86%	22,30%	3,52%	25,00%	26,32%
Jadwisin	19,82%	24,29%	4,25%	11,54%	31,82%
Kania Nowa	25,13%	18,85%	4,67%	40,00%	100,00%
Kania Polska	28,78%	17,27%	5,33%	0,00%	100,00%
Karolino	19,86%	23,21%	2,94%	14,29%	33,33%
Ludwinowo Dębskie	13,24%	22,06%	3,41%	33,33%	—
Ludwinowo Zegrzyńskie	16,67%	22,15%	2,24%	33,33%	100,00%
Łacha	28,07%	17,98%	10,57%	15,38%	25,00%

Sfera	Społeczna				
Obszar	Zaawansowanie procesu starzenia się ludności, depopulacja ludności w młodym wieku		Bezrobocie	Niski poziom kapitału społecznego (bariery edukacyjne na rynku pracy)	Niepełnosprawność
Wskaźnik	Udział ludności w wieku poprodukcyjnym [60 lat i więcej (kobiety) oraz w wieku 65 lat i więcej (mężczyźni)] w ludności ogółem	Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat)	Udział bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym [od 18 do 59 lat włącznie (kobiety) oraz od 18 do 64 lat włącznie (mężczyźni)] na danym obszarze	Udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym bądź niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu niepełnosprawności w ogólnej liczbie osób objętych pomocą społeczną
Średnia dla gminy	**20,38%**	**21,35%**	**3,47%**	**26,67%**	**42,34%**
Marynino	14,55%	22,02%	2,23%	28,57%	57,14%
Nowa Wieś	25,00%	20,54%	1,64%	0,00%	25,00%
Skubianka	17,78%	22,56%	2,87%	30,00%	28,57%
Stanisławowo	17,28%	20,94%	4,24%	60,00%	0,00%
Stasi Las	17,14%	22,64%	1,63%	37,50%	25,00%
Szadki	24,46%	21,58%	4,00%	0,00%	—
Święcienica	8,51%	31,91%	3,57%	0,00%	7,14%
Wierzbica	20,35%	18,12%	5,94%	39,13%	71,43%
Wola Kiełpińska	24,29%	14,29%	4,65%	50,00%	—
Wola Smolana	14,07%	26,13%	1,68%	50,00%	50,00%
Zabłocie	16,37%	26,32%	2,04%	0,00%	75,00%
Zalesie Borowe	27,14%	25,71%	0,00%	—	—
Zegrze	28,93%	15,03%	2,03%	10,00%	43,48%
Jednostka 1	25,71%	19,46%	4,57%	35,59%	51,28%
Jednostka 2	19,51%	21,40%	1,48%	16,67%	83,33%
Jednostka 3	16,20%	25,07%	4,01%	5,88%	16,67%
Jednostka 4	22,22%	21,18%	7,98%	30,77%	75,00%
Jednostka 5	24,73%	17,20%	12,96%	0,00%	63,64%

Sfera	Społeczna			Gospodarcza	Środowiskowa
Obszar	**Ubóstwo**	**Bezpieczeństwo funkcjonowania rodzin**	**Zagrożenie przestępczością**	**Stopień przedsiębiorczości**	**Jakość środowiska naturalnego**
Wskaźnik	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu ubóstwa względem wszystkich objętych pomocą społeczną	Liczba Niebieskich Kart na 100 mieszkańców	Liczba przestępstw na 100 mieszkańców	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	Udział liczby budynków mieszkalnych ogrzewanych piecem na węgiel w stosunku do liczby wszystkich źródeł ciepła na danym obszarze
Średnia dla gminy	**34,91%**	**0,17**	**1,28**	**10,06**	**18,53%**
Bolesławowo	—	0,00	1,72	15,52	57,89%
Borowa Góra	64,71%	0,09	1,14	12,35	13,37%
Cupel	100,00%	0,00	2,74	5,48	10,53%
Dębe	47,06%	0,19	3,42	9,32	25,29%
Dębinki	0,00%	0,00	0,00	11,01	31,82%
Dosin	16,67%	0,00	1,15	10,77	18,24%
Gąsiorowo	66,67%	0,00	0,49	9,36	27,81%
Guty	—	0,00	0,70	8,45	47,06%
Izbica	9,09%	0,67	1,12	9,21	14,05%
Jachranka	65,79%	0,20	1,43	10,18	22,12%
Jadwisin	9,09%	0,37	0,91	10,23	10,76%
Kania Nowa	0,00%	0,00	1,57	13,61	15,07%
Kania Polska	0,00%	0,00	1,44	10,79	11,72%
Karolino	0,00%	0,00	0,48	9,57	19,63%
Ludwinowo Dębskie	—	0,00	0,74	11,03	46,77%
Ludwinowo Zegrzyńskie	0,00%	0,00	1,37	8,22	23,61%
Łacha	65,00%	0,00	2,63	13,60	10,23%
Marynino	28,57%	0,00	0,20	9,49	16,52%

Sfera	Społeczna			Gospodarcza	Środowiskowa
Obszar	**Ubóstwo**	**Bezpieczeństwo funkcjonowania rodzin**	**Zagrożenie przestępczością**	**Stopień przedsiębiorczości**	**Jakość środowiska naturalnego**
Wskaźnik	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu ubóstwa względem wszystkich objętych pomocą społeczną	Liczba Niebieskich Kart na 100 mieszkańców	Liczba przestępstw na 100 mieszkańców	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	Udział liczby budynków mieszkalnych ogrzewanych piecem na węgiel w stosunku do liczby wszystkich źródeł ciepła na danym obszarze
Średnia dla gminy	**34,91%**	**0,17**	**1,28**	**10,06**	**18,53%**
Nowa Wieś	75,00%	0,00	1,79	10,71	11,46%
Skubianka	0,00%	0,00	1,54	8,72	9,44%
Stanisławowo	81,82%	0,00	1,05	4,19	61,11%
Stasi Las	25,00%	0,61	0,49	11,63	24,24%
Szadki	—	0,00	0,72	10,79	45,24%
Święcienica	85,71%	0,00	2,13	8,51	61,90%
Wierzbica	19,05%	0,00	2,07	9,06	21,90%
Wola Kiełpińska	—	0,00	1,43	5,71	13,79%
Wola Smolana	0,00%	0,50	0,00	5,03	47,22%
Zabłocie	0,00%	0,58	0,58	8,77	45,16%
Zalesie Borowe	—	0,00	1,43	8,57	40,91%
Zegrze	39,13%	0,11	1,59	6,15	0,00%
Jednostka 1	23,93%	0,21	1,27	10,33	18,40%
Jednostka 2	0,00%	0,04	0,58	9,46	17,31%
Jednostka 3	16,67%	0,04	2,35	9,14	8,25%
Jednostka 4	0,00%	0,04	1,04	9,38	23,13%
Jednostka 5	36,36%	0,00	7,53	7,53	25,56%

Sfera	Przestrzenno-funkcjonalna	Techniczna		
Obszar	**Niewystarczający stopień skanalizowania budynków mieszkalnych**	**Brak dostosowania budynków publicznych do potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową**	**Zły stan techniczny budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy**	**Degradacja stanu technicznego obiektów zabytkowych**
Wskaźnik	Udział budynków mieszkalnych podłączonych do sieci kanalizacyjnej w stosunku do ogólnej liczby budynków mieszkalnych na danym obszarze	Udział gminnych budynków użyteczności publicznej z rozwiązaniami umożliwiającymi korzystanie z budynku osobom z niepełnosprawnością ruchową w ogólnej liczbie gminnych budynków użyteczności publicznej (jeżeli budynek występuje)	Udział budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy w złym stanie technicznym względem wszystkich budynków	Udział obiektów zabytkowych należących do gminy w złym stanie technicznym w stosunku do wszystkich obiektów zabytkowych należących do gminy na danym obszarze
Średnia dla gminy	**23,76%**	**36,11%**	**76,47%**	**88,89%**
Bolesławowo	0,00%	—	—	—
Borowa Góra	36,36%	100,00%	0,00%	—
Cupel	0,00%	—	—	—
Dębe	44,49%	—	—	—
Dębinki	0,00%	—	—	—
Dosin	5,26%	0,00%	—	—
Gąsiorowo	0,00%	—	—	—
Guty	0,00%	—	—	—
Izbica	31,80%	—	—	—
Jachranka	4,12%	—	—	—
Jadwisin	75,65%	50,00%	0,00%	—
Kania Nowa	0,00%	—	—	100,00%
Kania Polska	0,00%	—	—	—
Karolino	2,62%	—	—	—
Ludwinowo Dębskie	0,00%	—	—	—
Ludwinowo Zegrzyńskie	0,00%	—	—	—
Łacha	0,00%	—	—	—
Marynino	0,00%	—	—	—

Sfera	Przestrzenno-funkcjonalna	Techniczna		
Obszar	**Niewystarczający stopień skanalizowania budynków mieszkalnych**	**Brak dostosowania budynków publicznych do potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową**	**Zły stan techniczny budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy**	**Degradacja stanu technicznego obiektów zabytkowych**
Wskaźnik	Udział budynków mieszkalnych podłączonych do sieci kanalizacyjnej w stosunku do ogólnej liczby budynków mieszkalnych na danym obszarze	Udział gminnych budynków użyteczności publicznej z rozwiązaniami umożliwiającymi korzystanie z budynku osobom z niepełnosprawnością ruchową w ogólnej liczbie gminnych budynków użyteczności publicznej (jeżeli budynek występuje)	Udział budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy w złym stanie technicznym względem wszystkich budynków	Udział obiektów zabytkowych należących do gminy w złym stanie technicznym w stosunku do wszystkich obiektów zabytkowych należących do gminy na danym obszarze
Średnia dla gminy	**23,76%**	**36,11%**	**76,47%**	**88,89%**
Nowa Wieś	0,00%	—	—	—
Skubianka	32,68%	—	—	—
Stanisławowo	0,00%	0,00%	—	—
Stasi Las	48,51%	—	—	—
Szadki	0,00%	28,57%	—	—
Święcienica	0,00%	—	—	—
Wierzbica	20,71%	100,00%	—	100,00%
Wola Kiełpińska	0,00%	—	—	—
Wola Smolana	0,00%	—	—	—
Zabłocie	0,00%	0,00%	—	—
Zalesie Borowe	0,00%	—	—	—
Zegrze	81,08%	66,67%	—	100,00%
Jednostka 1	61,68%	35,71%	92,86%	83,33%
Jednostka 2	56,01%	—	—	—
Jednostka 3	62,69%	—	—	—
Jednostka 4	13,01%	—	—	—
Jednostka 5	60,00%	50,00%	—	—

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 23. Wykaz jednostek, które spełniają warunki obszaru zdegradowanego

Wyszczególnienie	Suma wag wskaźników z sytuacją gorszą niż średnia dla gminy w sferze społecznej	Suma wag wskaźników z negatywną sytuacją w sferach pozaspołecznych	Czy spełnia warunki obszaru zdegradowanego?
Bolesławowo	2	3	NIE
Borowa Góra	2	0	NIE
Cupel	10	2	NIE
Dębe	14	3	TAK
Dębinki	10	3	NIE
Dosin	6	1	NIE
Gąsiorowo	8	7	NIE
Guty	4	4	NIE
Izbica	5	1	NIE
Jachranka	7	3	NIE
Jadwisin	3	0	NIE
Kania Nowa	14	4	TAK
Kania Polska	12	1	NIE
Karolino	0	4	NIE
Ludwinowo Dębskie	2	3	NIE
Ludwinowo Zegrzyńskie	8	4	NIE
Łacha	10	1	NIE
Marynino	6	2	NIE
Nowa Wieś	9	1	NIE
Skubianka	4	1	NIE
Stanisławowo	7	7	NIE
Stasi Las	4	2	NIE
Szadki	4	3	NIE
Święcienica	5	4	NIE
Wierzbica	11	7	TAK
Wola Kiełpińska	10	2	NIE
Wola Smolana	8	4	NIE
Zabłocie	6	7	NIE
Zalesie Borowe	5	4	NIE
Zegrze	13	4	TAK
Jednostka 1	14	4	TAK
Jednostka 2	4	1	NIE
Jednostka 3	7	1	NIE
Jednostka 4	12	4	TAK
Jednostka 5	14	3	TAK

Źródło: Opracowanie własne

W każdej z jednostek, w której zidentyfikowano wysokie natężenie negatywnych zjawisk społecznych, współwystępują także negatywne zjawiska w co najmniej jednej z pozostałych stref, co pozwala na stwierdzenie w ich obrębie stanu kryzysowego. Na podstawie powyższej analizy obszarami zdegradowanymi na terenie miasta i gminy Serock są jednostki:

Wierzbica,
Jednostka 4,
Zegrze,
Dębe,
Jednostka 5,
Kania Nowa,
Jednostka 1.

Udział powierzchni obszaru zdegradowanego w powierzchni gminy wynosi 21,32%, natomiast udział liczby ludności obszaru zdegradowanego w liczbie ludności gminy wynosi 30,40%. W poniższej tabeli przedstawiono powierzchnię oraz liczbę ludności obszaru zdegradowanego na tle całego miasta i gminy Serock.

Tabela 24. Powierzchnia oraz liczba ludności obszaru zdegradowanego na terenie miasta i gminy Serock

Obszar zdegradowany	Powierzchnia	Udział powierzchni obszaru zdegradowanego w łącznej powierzchni miasta i gminy	Liczba ludności	Udział liczby ludności obszaru zdegradowanego w ogólnej liczbie ludności miasta i gminy
	[ha]	[%]	[osoba]	[%]
Dębe	507,18	4,60	526	3,23
Kania Nowa	122,29	1,11	191	1,17
Wierzbica	531,95	4,82	629	3,86
Zegrze	336,73	3,05	878	5,38
Jednostka 1	320,34	2,90	2 353	14,43
Jednostka 4	221,61	2,01	288	1,77
Jednostka 5	311,13	2,82	93	0,57
Razem	**2 351,23**	**21,32**	**4 958**	**30,40**

Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 16. Wyznaczony obszar zdegradowany na terenie miasta i gminy Serock

Źródło: Opracowanie własne

2.7 Potencjał i bariery obszaru zdegradowanego

Potencjałem obszaru zdegradowanego jest zróżnicowanie funkcjonalne: część obszaru pełni rolę centrum usług i życia społecznego (Serock – Jednostka 1), część ma charakter mieszkaniowy i osiedlowy (Kania Nowa, Wierzbica oraz Serock – Jednostka 4), a część związana jest z funkcjami rekreacyjno-turystycznymi i wypoczynkowymi (Zegrze, Dębe oraz Serock – Jednostka 5). Ta komplementarność tworzy warunki do działań rewitalizacyjnych, które mogą równocześnie wzmacniać jakość przestrzeni publicznych, dostęp do usług podstawowych oraz lokalną przedsiębiorczość.

Do kluczowych potencjałów obszaru należy możliwość ożywienia i uporządkowania przestrzeni publicznych, zwłaszcza w śródmiejskiej części Serocka (Jednostka 1), gdzie koncentracja usług, instytucji i miejsc spotkań sprzyja budowaniu aktywności społecznej oraz rozwojowi drobnej działalności gospodarczej. W strefach mieszkaniowych (Kania Nowa, Wierzbica, Serock – Jednostka 4) potencjał stanowi podniesienie standardu codziennego życia, a także rozwój usług osiedlowych „blisko domu". Z kolei w rejonach związanych z wypoczynkiem (Zegrze, Dębe, Serock – Jednostka 5) potencjał wynika z walorów środowiskowych i rekreacyjnych, które mogą stać się podstawą do rozwoju oferty czasu wolnego oraz usług turystycznych, szczególnie przy jednoczesnym porządkowaniu przestrzeni i poprawie organizacji ruchu w miejscach okresowo przeciążonych.

Wskazany obszar zdegradowany obciążony jest również barierami, które ograniczają jego funkcjonowanie w skali lokalnej oraz utrudniają osiągnięcie trwałych efektów rewitalizacji. Obok terenów zadbanych pojawiają się miejsca o obniżonej estetyce i funkcjonalności, co osłabia wizerunek i czytelność przestrzeni, zwłaszcza w strefach o dużym udziale zabudowy jednorodzinnej i rekreacyjnej. Kolejnym ograniczeniem jest niewystarczająca funkcjonalność i dostępność usług społecznych i przestrzeni integracji.

W poniższej tabeli przedstawiono syntetyczne zestawienie kluczowych potencjałów i barier rewitalizacji na terenie miasta i gminy Serock w podziale na strefy: społeczną, gospodarczą, przestrzenno-funkcjonalną, środowiskową i techniczną.

Tabela 25. Kluczowe potencjały i bariery rewitalizacji obszaru zdegradowanego na terenie miasta i gminy Serock

Sfera	Potencjał	Bariery
Społeczna	• potencjał instytucji pomocy społecznej na rzecz realizacji programów aktywizujących i integrujących społeczności lokalne, • położenie na szlaku dróg o znaczeniu regionalnym i krajowym, które zapewniają dogodne połączenie z innymi	• starzenie się populacji oraz odpływ młodych/wykształconych osób, • długotrwałe bezrobocie i niedopasowanie kwalifikacji, • międzypokoleniowe przekazywanie negatywnych wzorców i zachowań w rodzinach z dysfunkcjami społecznymi,

	ośrodkami miejskimi, sprzyjając osiedlaniu się, • imprezy cykliczne, wydarzenia lokalne, • miejsca z potencjałem dla tworzenia infrastruktury turystycznej, kulturalnej, edukacyjnej oraz rekreacyjno-sportowej.	• bierność i apatia obecna w środowiskach dotkniętych bezrobociem, przestępczością i problemami społecznymi, • występowanie grup ludności wymagających wsparcia zarówno na terenach wiejskich, jak i miejskim, • ograniczone możliwości ekonomiczne mieszkańców w zakresie finansowania modernizacji infrastruktury technicznej budynków, w tym rozwiązania problemu niskiej emisji.
Gospodarcza	• dobre połączenie komunikacyjne – dobrze rozwinięta sieć dróg, która zapewnia dogodne połączenia z innymi jednostkami terytorialnymi, • wolna przestrzeń inwestycyjna, • potencjał tworzenia nowych podmiotów gospodarczych, które zapewnią miejsca pracy osobom bezrobotnym.	• niski stopień przedsiębiorczości mieszkańców, • brak sprawnego systemu aktywizacji bezrobotnych, • obniżona aktywność społeczna i zawodowa w populacjach dotkniętych długotrwałym bezrobociem oraz problemami społecznymi. • niski udział osób w wieku przedprodukcyjnym w ludności ogółem, co tworzy problem zapewnienia w przyszłości aktywnych na rynku pracy zasobów ludzkich.
Przestrzenno-funkcjonalna	• rozbudowana sieć wodociągowa zaopatrująca zdecydowaną większość mieszkańców, • wystarczająco rozwinięta infrastruktura drogowa, • rozwój infrastruktury komunikacji publicznej oraz inwestycje w tym zakresie (w tym projekt budowy linii kolejowej Zegrze-Przasnysz), • rozwój terenów i obiektów posiadających potencjały turystyczny.	• zły stan sieci wodociągowej i stacji uzdatniania wody (SUW), • niewystarczający poziom skanalizowania (słabo rozwinięta sieć kanalizacyjna), • braki w infrastrukturze społecznej, w której świadczone są usługi publiczne, • niewystarczające pokrycie gminy transportem publicznym oraz brak spójnych powiązań dowozowych.
Środowiskowa	• urozmaicone środowisko naturalne sprzyjające osiedlaniu się, • potencjał rozwoju terenów zielonych i rekreacyjnych, zwiększenie udziału roślinności w strukturze urbanistycznej, • walory przyrodnicze (krajobrazowe/wodne) i obecność obszarów chronionych.	• znaczny udział źródeł ciepła wykorzystujących węgiel w strukturze wszystkich źródeł ciepła, powodujący utrzymywanie się wysokiego poziomu emisji zanieczyszczeń i niską efektywność energetyczną, • ryzyko przedostawania się nieczystości z bezodpływowych zbiorników (szamb) do wód i gleby, • ograniczona zdolność inwestycyjna gospodarstw domowych w zakresie współfinansowania modernizacji infrastruktury technicznej budynków (w tym termomodernizacji, wymiany źródeł ciepła, instalacji OZE), co utrudnia realizację działań ograniczających niską emisję oraz podniesienie

		efektywności energetycznej zasobu mieszkaniowego.
Techniczna	• obecność budynków użyteczności publicznej w poszczególnych jednostkach, • możliwość dostosowania obiektów do osób z niepełnosprawnościami, • obiekty zabytkowe przedstawiające historię obszaru gminy, stanowiące element dziedzictwa kulturowego.	• brak dostępu do budynków użyteczności publicznych w obrębie każdej z jednostek; większość budynków użyteczności publicznej znajdujących się na terenie jednostki samorządu terytorialnego nie jest dostosowana do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, • większość budynków znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy w złym stanie technicznym, • degradacja zabytków stanowiących własność gminy – duża liczba obiektów zabytkowych w złym stanie technicznym (wymagających remontu).

Źródło: Opracowanie własne

Powyższe zestawienie wskazuje na współwystępowanie istotnych potencjałów i barier, które kształtują uwarunkowania rozwojowe gminy. Niski poziom skanalizowania oraz ograniczone możliwości finansowe mieszkańców w zakresie modernizacji infrastruktury budynków sprzyjają utrzymywaniu się zjawiska niskiej emisji i obniżeniu jakości powietrza. To z kolei negatywnie wpływa na atrakcyjność osiedleńczą i turystyczną gminy oraz na stan zdrowia populacji lokalnej. Niedostateczny poziom aktywności gospodarczej, wynikający z ograniczonej przedsiębiorczości i braku efektywnych mechanizmów aktywizacji zawodowej, przekłada się na rosnące bezrobocie i obniżenie dochodów mieszkańców. Długotrwała stagnacja w tej sferze powoduje zjawiska o charakterze społecznym – bierność, apatię, a w niektórych środowiskach również utrwalanie negatywnych wzorców międzypokoleniowych. Istotnym elementem wpływającym na jakość życia pozostaje również stan infrastruktury technicznej i przestrzenno-funkcjonalnej. Mimo dobrze rozwiniętej sieci drogowej oraz korzystnych połączeń komunikacyjnych z innymi ośrodkami miejskimi, wciąż występują deficyty w zakresie infrastruktury społecznej i kanalizacyjnej. Niewystarczające pokrycie gminy transportem publiczny ogranicza mobilność mieszkańców, w szczególności osób starszych oraz dzieci i młodzieży. Dodatkowym problemem jest brak pełnej dostępności budynków użyteczności publicznej dla osób z niepełnosprawnościami oraz zły stan techniczny części zasobu mieszkaniowego i obiektów zabytkowych.

Należy podkreślić, że część określonych potencjałów i barier występuje wielokrotnie w różnych sferach, co wynika z tego, że sfera społeczna, gospodarcza, przestrzenno-funkcjonalna, środowiskowa i techniczna pozostają ze sobą w ścisłej zależności i wzajemnie na siebie oddziałują.

Sfera społeczna, gospodarcza, przestrzenno-funkcjonalna, środowiskowa oraz techniczna w Mieście i Gminie Serock pozostają w ścisłej korelacji, a ich wzajemnie oddziaływanie decyduje o możliwościach rozwojowych jednostki samorządowej. Uwarunkowania przyrodnicze, takie jak atrakcyjne krajobrazy, obecność terenów zielonych oraz obszarów chronionych, w istotny sposób wpływają na decyzje osiedleńcze i inwestycyjne. Jednocześnie stan środowiska naturalnego oraz jakość infrastruktury technicznej przekładają się bezpośrednio na warunki życia mieszkańców, rozwój turystyki i lokalnej przedsiębiorczości. Potencjał przyrodniczy gminy Serock, wynikający z położenia w rejonie o dużych walorach krajobrazowych i rekreacyjnych, stanowi istotny czynnik przyciągający zarówno nowych mieszkańców, jak i inwestorów.

Sfera techniczna oraz przestrzenno-funkcjonalna ściśle oddziałują na pozostałe obszary. Dobrze rozwinięta sieć drogowa, dostęp do infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, oraz komunikacyjnej stanowią fundament dla rozwoju działalności gospodarczej oraz podnoszenia jakości życia mieszkańców. Z kolei braki w infrastrukturze społecznej czy niewystarczający poziom skanalizowania negatywnie wpływają zarówno na stan środowiska, jak i na komfort życia mieszkańców. Sprawnie funkcjonująca infrastruktura publiczna sprzyja rozwojowi usług społecznych i kulturalnych, które integrują lokalną społeczność i wzmacniają jej potencjał rozwojowy.

Sfera gospodarcza i społeczna są również ze sobą silnie powiązane. Niewystarczająca liczba podmiotów gospodarczych i miejsc pracy prowadzi do odpływu młodych, wykształconych osób, co z kolei wpływa na starzenie się populacji i obniżenie poziomu aktywności społecznej. Brak dopasowania kwalifikacji zawodowych do potrzeb rynku pracy skutkuje wzrostem bezrobocia i osłabieniem lokalnej przedsiębiorczości. W efekcie, zmniejsza się popyt wewnętrzny oraz możliwości finansowe mieszkańców, co przekłada się na ograniczone inwestycje w sferze technicznej i przestrzennej.

Wzajemne powiązania pomiędzy sferami ujawniają się również w sytuacjach problemowych. Występowanie problemów w jednej sferze powoduje ich nawarstwianie się i utrwalanie w pozostałych obszarach. Niewystarczające skanalizowanie i przestarzałe źródła ciepła powodują utrzymywanie się niskiej emisji, co obniża walory osiedleńcze i rekreacyjne oraz generuje dodatkowe koszty zdrowotne i środowiskowe. Słabsza oferta transportu publicznego ogranicza mobilność edukacyjną i zawodową mieszkańców, zmniejszając zasięg lokalnego rynku pracy i potencjał przedsiębiorstw. Degradacja części zasobu mieszkaniowego i obiektów dziedzictwa kulturowego osłabia wizerunek miejscowości, a ograniczona dostępność architektoniczna budynków publicznych wyklucza część użytkowników z korzystania z usług.

W dłuższym horyzoncie niekorzystne trendy demograficzne (odpływ osób młodych, starzenie się populacji) oraz niski poziom aktywności gospodarczej prowadzą do zawężenia bazy podatkowej. To z kolei ogranicza możliwości finansowania modernizacji infrastruktury, termomodernizacji budynków i inwestycji w ofertę usług publicznych, co utrwala sprzężenia zwrotne: spada atrakcyjność osiedleńcza i inwestycyjna, a wraz z nią liczba podmiotów i poziom dochodów mieszkańców. Z drugiej strony, wykorzystanie istniejących atutów – dogodnych powiązań drogowych, lokalnych wydarzeń integrujących społeczność, potencjału terenów pod rekreację i kulturę oraz możliwości poprawy efektywności energetycznej – może uruchomić pozytywną sekwencję zmian. Modernizacja budynków i systemów grzewczych redukuje koszty i emisje, lepsze powiązania transportowe zwiększają dostęp do pracy i usług, a podnoszenie kompetencji mieszkańców wzmacnia lokalny rynek pracy. Skumulowany efekt tych działań poprawia jakość życia, zwiększa odporność na kryzysy oraz podnosi konkurencyjność Serocka jako miejsca do zamieszkania i prowadzenia działalności.

2.8 Obszar rewitalizacji

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, obszar rewitalizacji powinien obejmować całość lub część obszaru zdegradowanego, przy czym nie może być większy niż 20% powierzchni gminy ani zamieszkały przez więcej niż 30% jej mieszkańców. W wyniku przeprowadzonej diagnozy ustalono, że obszar zdegradowany w mieście i gminie Serock przekracza te ustawowe progi. W związku z tym jako obszar rewitalizacji wyznaczono jedynie te jednostki osadnicze, które charakteryzują się najwyższą koncentracją negatywnych zjawisk społecznych i gospodarczych**,** a ich eliminacja ma kluczowe znaczenie dla rozwoju lokalnego.

Tym samym obszar rewitalizacji stanowi część obszaru zdegradowanego i obejmuje najbardziej problematyczne podobszary. Jako obszar rewitalizacji wyznaczono jednostki z obszaru zdegradowanego, których łączna wartość sumy wag wskaźników we wszystkich sferach wynosiła minimum 17.

Tabela 26. Wyznaczenie obszaru rewitalizacji z obszaru zdegradowanego na terenie miasta i gminy Serock

Obszar zdegradowany	Suma wag wskaźników	Czy obszar zdegradowany został wyznaczony jako obszar rewitalizacji?
Dębe	17	TAK
Kania Nowa	18	TAK
Wierzbica	18	TAK
Zegrze	17	TAK
Jednostka 1	18	TAK
Jednostka 4	16	NIE
Jednostka 5	17	TAK

Źródło: Opracowanie własne

Na podstawie powyższej analizy obszarami zdegradowanymi na terenie miasta i gminy Serock są jednostki, które na tle pozostały obszarów wypadają najgorzej pod względem skali zdiagnozowanych problemów oraz ich pogłębiania się w czasie:

Dębe,
Zegrze,
Jednostka 5,
Kania Nowa,
Wierzbica,
Jednostka 1.

W związku, iż wyznaczony obszar rewitalizacji nie stanowi jednego obszaru został on podzielony na podobszary, które stanowią powyższe jednostki osadnicze, tj. podobszar Jednostka 1, podobszar Wierzbica, podobszar Jednostka 5, podobszar Kania Nowa, podobszar Zegrze, podobszar Dębe.

Należy pamiętać, że prawidłowe wyznaczenie obszaru rewitalizacji nie powinno opierać się wyłącznie na danych ilościowych obrazujących najwyższy poziom degradacji. Równie istotne jest ujęcie parametrów jakościowych oraz analiz relacji funkcjonalnych między częściami układu przestrzennego. Do granic obszaru włączono więc tereny o największej koncentracji zdiagnozowanych problemów, ale także o potwierdzonej możliwości przeprowadzenia skutecznej interwencji w ramach procesu rewitalizacji. W ramach analizy jakościowej uwzględniono między innymi: położenie poszczególnych jednostek, dostępność infrastruktury i zasobu lokalowego umożliwiających realizację działań, liczbę mieszkańców, a także liczbę osób dotkniętych różnymi problemami, które zostaną objęte wsparciem w planowanych przedsięwzięciach. Udział powierzchni obszaru rewitalizacji w powierzchni gminy Serock wynosi 19,31%, natomiast udział liczby ludności obszaru rewitalizacji w liczbie ludności gminy wynosi 28,64%. W poniższej tabeli przedstawiono powierzchnię oraz liczbę ludności obszaru rewitalizacji na tle miasta i gminy Serock.

Tabela 27. Powierzchnia oraz liczba ludności obszaru rewitalizacji na terenie miasta i gminy Serock

Obszar rewitalizacji	Powierzchnia	Udział powierzchni obszaru rewitalizacji w łącznej powierzchni miasta i gminy	Liczba ludności	Udział liczby ludności obszaru rewitalizacji w liczbie ludności miasta i gminy
	[ha]	[%]	[osoba]	[%]
podobszar Dębe	507,18	4,60	526	3,23
podobszar Kania Nowa	122,29	1,11	191	1,17
podobszar Wierzbica	531,95	4,82	629	3,86
podobszar Zegrze	336,73	3,05	878	5,38
podobszar Jednostka 1	320,34	2,90	2 353	14,43
podobszar Jednostka 5	311,13	2,82	93	0,57
Razem	**2 129,62**	**19,31**	**4 670**	**28,64**

Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 17. Wyznaczony obszar rewitalizacji na terenie miasta i gminy Serock

Źródło: Opracowanie własne

Załączniki

- Załącznik Mapa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta i gminy Serock – podobszar Jednostka 1, podobszar Jednostka 5,
- Załącznik Mapa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta i gminy Serock – podobszar Jednostka 4,
- Załącznik Mapa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta i gminy Serock – podobszar Kania Nowa,
- Załącznik Mapa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta i gminy Serock – podobszar Dębe,
- Załącznik Mapa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta i gminy Serock – podobszar Wierzbica,
- Załącznik Mapa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta i gminy Serock – podobszar Zegrze.

Spis tabel i rysunków

Tabela 1. Wykaz miejscowości/ulic wchodzących w skład poszczególnych jednostek osadniczych ... 5
Tabela 2. Wykaz wskaźników wykorzystanych w analizie wraz z przypisanymi wagami ... 9
Tabela 3. Powierzchnia jednostek osadniczych wraz z liczbą ludności według stanu na 2024 rok ... 13
Tabela 4. Wykaz wskaźników wykorzystanych do analizy strefy społecznej ... 14
Tabela 5. Struktura demograficzna ludności według wieku (podział na grupy ekonomiczne) na danym obszarze ... 16
Tabela 6. Udział osób bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym na danym obszarze ... 21
Tabela 7. Udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym bądź niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych na danym obszarze ... 24
Tabela 8. Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu niepełnosprawności w ogólnej liczbie osób objętych pomocą społeczną na danym obszarze ... 27
Tabela 9. Udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu ubóstwa względem wszystkich objętych pomocą społeczną na danym obszarze ... 31
Tabela 10. Liczba Niebieskich Kart na 100 mieszkańców na danym obszarze ... 35
Tabela 11. Liczba przestępstw na 100 mieszkańców na danym obszarze ... 38
Tabela 12. Wskaźnik wykorzystany do analizy strefy gospodarczej ... 42
Tabela 13. Wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców na danym obszarze ... 42
Tabela 14. Wskaźnik wykorzystany do analizy strefy środowiskowej ... 46
Tabela 15. Udział źródeł ciepła wykorzystujących węgiel względem wszystkich rodzajów źródeł ciepła na danym obszarze ... 46
Tabela 16. Wskaźnik wykorzystany do analizy strefy przestrzenno-funkcjonalnej ... 50
Tabela 17. Udział budynków mieszkalnych podłączonych do sieci kanalizacyjnej w stosunku do ogólnej liczby budynków mieszkalnych na danym obszarze ... 51
Tabela 18. Wskaźnik wykorzystany do analizy strefy technicznej ... 54
Tabela 19. Udział liczby budynków użyteczności publicznej dostosowanych dla osób z niepełnosprawnością w ogólnej liczbie budynków użyteczności publicznej na danym obszarze ... 55
Tabela 20. Udział budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy w złym stanie technicznym względem wszystkich budynków na danym obszarze ... 58
Tabela 21. Udział zabytków w złym stanie/wymagających remontu należących do jednostki samorządu terytorialnego względem wszystkich obiektów zabytkowych na danym obszarze ... 62
Tabela 22. Zbiorcze zestawienie jednostek osadniczych i występowania w nich stanu kryzysowego ... 67
Tabela 23. Wykaz jednostek, które spełniają warunki obszaru zdegradowanego ... 73
Tabela 24. Powierzchnia oraz liczba ludności obszaru zdegradowanego na terenie miasta i gminy Serock ... 74
Tabela 25. Kluczowe potencjały i bariery rewitalizacji obszaru zdegradowanego na terenie miasta i gminy Serock ... 76
Tabela 26. Wyznaczenie obszaru rewitalizacji z obszaru zdegradowanego na terenie miasta i gminy Serock ... 80
Tabela 27. Powierzchnia oraz liczba ludności obszaru rewitalizacji na terenie miasta i gminy Serock ... 82

Rysunek 1. Podział Miasta i Gminy Serock na jednostki ... 8
Rysunek 2. Procentowy udział mieszkańców w wieku 60 lat i więcej (kobiety) oraz w wieku 65 lat i więcej (mężczyźni) w ludności ogółem na danym obszarze ... 19
Rysunek 3. Procentowy udział mieszkańców w przedziale wiekowym 0-17 lat w ludności ogółem na danym obszarze ... 20
Rysunek 4. Procentowy udział bezrobotnych mieszkańców w ludności w wieku od 18 do 59 lat włącznie (kobiety) oraz od 18 do 64 lat włącznie (mężczyźni) na danym obszarze ... 23
Rysunek 5. Procentowy udział mieszkańców bezrobotnych z wykształceniem podstawowym bądź niższym względem wszystkich bezrobotnych na danym obszarze ... 26
Rysunek 6. Procentowy udział mieszkańców objętych pomocą społeczną, dla których przesłanką pomocy była niepełnosprawność względem wszystkich osób objętych pomocą społeczną ... 30
Rysunek 7. Procentowy udział mieszkańców korzystających z pomocy społecznej z tytułu ubóstwa względem wszystkich objętych pomocą społeczną na danym obszarze ... 34
Rysunek 8. Wskaźnik liczby Niebieskich Kart na 100 mieszkańców na danym obszarze ... 37
Rysunek 9. Wskaźnik liczby przestępstw na 100 mieszkańców na danym obszarze ... 41
Rysunek 10. Wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców na danym obszarze ... 45

Rysunek 11. Procentowy udział źródeł ciepła wykorzystujących węgiel względem wszystkich rodzajów źródeł ciepła na danym obszarze 49
Rysunek 12. Procentowy udział budynków mieszkalnych podłączonych do sieci kanalizacyjnej w stosunku do ogólnej liczby budynków mieszkalnych na danym obszarze 53
Rysunek 13. Procentowy udział gminnych budynków użyteczności publicznej z rozwiązaniami umożliwiającymi korzystanie z budynku osobom z niepełnosprawnością ruchową w ogólnej liczbie gminnych budynków użyteczności publicznej (jeżeli budynek występuje) na danym obszarze 57
Rysunek 14. Procentowy udział budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy w złym stanie technicznym względem wszystkich budynków na danym obszarze 61
Rysunek 15. Procentowy udział zabytków w złym stanie / wymagających remontu należących do jednostki samorządu terytorialnego względem wszystkich obiektów zabytkowych na danym obszarze 65
Rysunek 16. Wyznaczony obszar zdegradowany na terenie miasta i gminy Serock 75
Rysunek 17. Wyznaczony obszar rewitalizacji na terenie miasta i gminy Serock 83