Projekt Planu Ogólnego Miasta i Gminy Serock
uzasadnienie



OPEN THE BOX

Opracowanie w zakresie:

Projekt Planu Ogólnego gminy Serock: uzasadnienie

Wykonany na zlecenie:

Miasto i Gmina Serock

ul. Rynek 21

05-140 Serock

Przez zespół redakcyjny:

OPEN THE BOX:

Piotr Górka, główny projektant

Jakub Jaźwiec, ekspert strategiczny

Paweł Goncerz, ekspert strategiczny

Paweł Kowalski, ekspert strategiczny

Sierpień 2026

OPEN THE BOX
Doradztwo | Biznesowe

SPIS TREŚCI

1. Wstęp 6
1.1. Przedmiot opracowania 6
1.2. Podstawy formalno-prawne 6
1.3. Cel i metoda opracowania 7
2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Serock 10
2.1. Położenie i charakterystyka obszaru opracowania 10
2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy 14
2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego 19
2.4. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania 22
2.4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 22
2.4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 32
2.4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych 34
2.4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 35
2.4.5. Strefy ochronne ujęć wód 36
2.4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 41
2.4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 42
2.4.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 45
2.4.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych 45
2.4.10. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 50
2.4.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 50
2.4.12. Obszary ograniczonego użytkowania 51
2.4.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 52
2.4.14. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 53
2.4.15. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 57
2.4.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne 59

2.4.17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 63
2.4.18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 63
2.5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami 64
2.6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 66
2.7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska 71
2.8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie 74
2.9. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary, na których określono wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej 75
2.10. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy 78
2.11. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie 80
3. Ustalenia planu ogólnego 82
3.1. Cel sporządzenia planu ogólnego 82
3.2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego 82
3.3. Strefy planistyczne 83
3.4. Gminne standardy urbanistyczne 85
3.4.1. SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86
3.4.2. SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną . 86
3.4.3. SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową 87
3.4.4. SU – strefy usługowe 87
3.4.5. SP – strefy gospodarcze 87
3.4.6. SR – strefy produkcji rolniczej 87
3.4.7. SI – strefy infrastrukturalne 88
3.4.8. SN – strefy zieleni i rekreacji 88
3.4.9. SG – strefy górnictwa 89

3.4.10. SC – strefy cmentarzy 89
3.4.11. SO – strefy otwarte 89
3.4.12. SK – strefy komunikacji 89
3.5. OUZ – obszary uzupełniania zabudowy 90
Wykaz tabel i ilustracji 92

1. WSTĘP

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest Plan Ogólny Miasta i Gminy Serock.

1.2. Podstawy formalno-prawne

Niniejsze opracowanie zostało przygotowane na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów i uwarunkowań prawnych, tj.:

- Uchwała nr 59/VIII/2024 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Serock,
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688),
- Ustawa z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 poz. 527),
- Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 1989 nr 30 poz. 163, z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2023 poz. 2409),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz.U. 2023 poz. 2509),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy,

dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2024 poz. 1775),

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy (Dz.U. 2024 poz. 351),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 poz. 1116),
- Inne właściwe przepisy prawa.

1.3. Cel i metoda opracowania

Plan ogólny Miasta i Gminy Serock[1] jest dokumentem obejmującym cały obszar gminy i określającym jej politykę przestrzenną, zapewniając spójność, przewidywalność i transparentność w kształtowaniu przestrzeni, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz strategię rozwoju gminy. Jego rolą jest wyznaczenie kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz stworzenie podstaw do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania planu ogólnego jest uporządkowanie zasad kształtowania przestrzeni w gminie poprzez wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie ich podstawowych parametrów. W ramach planu ustala się m.in. profil funkcjonalny poszczególnych stref, dopuszczalną intensywność i wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Obszar gminy dzielony jest na strefy planistyczne w sposób rozłączny. Plan ogólny może również wskazywać obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

Niniejsze uzasadnienie planu ogólnego zawiera wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, w tym obliczenia potwierdzające spełnienie warunku chłonności terenów. Uzasadnienie obejmuje również wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszarów zabudowy śródmiejskiej, przyczyn

[1] Zgodnie z art. 13a-13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717, z późn. zm.)

ustalenia gminnych standardów urbanistycznych oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Jednocześnie strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach z istniejącą lub planowaną zabudową mieszkaniową oraz obszarach uzupełnienia zabudowy, przy czym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach musi mieścić się w przedziale 70-130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Przy sporządzaniu niniejszego opracowania wykorzystano informacje zawarte w niżej wymienionych dokumentach i materiałach[2]:

- Dane GUS BDL,
- Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego gminy Serock,
- Program Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Serock na lata 2024-2028 z perspektywą do 2031 roku,
- Audyt Krajobrazowy Województwa Mazowieckiego (Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.),
- Raporty o stanie Miasta i Gminy Serock za okres 2018-2024,
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy i miasta Serock (Uchwała nr 386/XXXIV/2021 Rady Miejskiej W Serocku z dnia 17 marca 2021 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock,
- Inne materiały przyrodnicze i strategiczne udostępnione przez Urząd Miasta i Gminy Serock,
- Inne materiały przyrodnicze i strategiczne udostępnione m.in. przez: Starostwo Powiatowe w Legionowie, Przedsiębiorstwo Wodociągowo-Kanalizacyjne „Legionowo" Sp. z o.o., Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie, Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie, Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Warszawie, Mazowieckiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie, Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa Mazowiecki Oddział Regionalny w Warszawie, Nadleśnictwo Jabłonna, Polska Spółka Gazownictwa (PSG), PGE Dystrybucja S.A., Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie", Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie, Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie.
- Materiały kartograficzne
  - Mapa ewidencyjna gminy Serock,
  - Mapa geologiczna Polski wraz z objaśnieniami, 1:50 000, PIG, Warszawa,

[2] Kolejność alfabetyczna

- Mapa hydrogeologiczna w skali 1:50 000,
- Mapa topograficzna w skali 1:10 000,
- Mapa zasadnicza gminy Serock,
- Matuszkiewicz J.M., Wolski J., 2023, Potencjalna roślinność naturalna Polski (wersja wektorowa), IGiPZ PAN, Warszawa.: http://www.igipz.pan.pl/Roslinnosc-potencjalna-zgik.html,
- Warstwy tematyczne BDL – lasy stanowiące własność Skarbu Państwa, lasy ochronne, typy siedliskowe lasów,
- Warstwy tematyczne CBDG: Hydrogeologia – Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, Hydrogeologia – Jednolite Części Wód Podziemnych, MIDAS – obszary górnicze, MIDAS – tereny górnicze, MIDAS – złoża kopalin,
- Warstwy tematyczne GDOŚ – formy ochrony przyrody,
- Warstwy tematyczne IBS PAN w Białowieży – sieć korytarzy ekologicznych łączących obszary Natura 2000 wg koncepcji Jędrzejewskiego,
- Zdjęcia lotnicze, mapa topograficzna i inne dane w formie kartograficznej z: www.geoportal.gov.pl,

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY SEROCK

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Serock przedstawione w niniejszym rozdziale zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego gminy poprzez bezpośrednie przełożenie ich na ustalenia planistyczne, w szczególności na delimitację stref planistycznych, określenie profili funkcjonalnych stref, parametrów zagospodarowania oraz wprowadzenie ograniczeń w użytkowaniu terenów.

Każde z zidentyfikowanych uwarunkowań – przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych, społecznych, gospodarczych oraz wynikających z dokumentów strategicznych i ponadlokalnych – zostało przeanalizowane pod kątem jego wpływu na możliwość zagospodarowania terenu. Wyniki tych analiz stanowiły podstawę do:

- ograniczenia przeznaczania pod zabudowę terenów o istotnych barierach środowiskowych lub funkcjonalnych,
- koncentracji rozwoju zabudowy w istniejących strukturach osadniczych i w obszarach obsługiwanych infrastrukturą,
- zapewnienia ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych,
- zachowania ładu przestrzennego oraz zgodności z dokumentami ponadlokalnymi.

Przyjęte rozwiązania planistyczne stanowią realizację obowiązku określonego w art. 13h ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[3], polegającego na wykazaniu sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w ustaleniach planu ogólnego.

2.1. Położenie i charakterystyka obszaru opracowania

Gmina miejsko-wiejska Serock położona jest w centralnej części województwa mazowieckiego, na terenie powiatu legionowskiego, jako jedna z pięciu gmin powiatu. Od północy graniczy z gminami Winnica, Pokrzywnica, Zatory, od zachodu z gminami Nasielsk i Pomiechówek, od południa, przez rzekę Narew, z gminami Wieliszew i Nieporęt, na wschodzie z gminą Somianka oraz przez rzekę Bug z gminą Radzymin.

[3] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rysunek 1: Lokalizacja gminy



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGiK

W skład gminy wchodzi miasto Serock oraz 28 sołectw. Miejscowość Serock jest siedzibą Urzędu Miasta i Gminy.

Teren gminy zamieszkuje 18148 osób, z czego miasto Serock 5381 osób.

Tabela 1: Dane podstawowe

Obszar	Powierzchnia [km^2]	Liczba mieszkańców [osoby]
Gmina Serock	110,25	18148
W tym:		
Miasto Serock	13,43	5381
Obszar wiejski	96,82	12767

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS BDL (2024)

Gmina Serock charakteryzuje się obecnie przestrzennym zróżnicowaniem[4]. Jej centralnym ośrodkiem jest Serock – miejscowość posiadająca prawa miejskie, co wyraźnie przejawia się w strukturze zabudowy. Układ urbanistyczny miasta został świadomie i stopniowo kształtowany, bazując na historycznym rozplanowaniu lokacyjnym, z uwzględnieniem uwarunkowań krajobrazowych – wysokiej skarpy przeciętej wąwozami – oraz dawnych szlaków komunikacyjnych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Historyczna zabudowa jest skromna i nieliczna, głównie murowana, jedno- lub dwukondygnacyjna, z pojedynczymi budynkami drewnianymi, o oszczędnym detalu architektonicznym. Z XV-wiecznego układu urbanistycznego zachował się kwadratowy rynek oraz przyległe ulice: Kościuszki, 11 Listopada, Wolskiego, Farna, Poniatowskiego, Brukowa, Księdza Ściegiennego (obecnie św. Wojciecha), które wyznaczają historyczne kwartały zabudowy. W obrębie dawnego miasta lokacyjnego, skupionego wokół rynku, znajduje się zespół kościoła parafialnego rzymskokatolickiego oraz grodzisko znane jako „Barbarka".

Rysunek 2: Rynek w Serocku



Źródło: materiały UM Serock

Pozostałe miejscowości gminy charakteryzują się głównie zabudową mieszkaniową i zagrodową, zorganizowaną wzdłuż lokalnych dróg gminnych w formie układów ulicowych. Atrakcyjne walory przyrodnicze i krajobrazowe sprawiły, że obszar ten stał się popularnym miejscem wypoczynku letniego dla mieszkańców Warszawy.

[4] Na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Serock, Załącznik nr 1 do Uchwały nr 386/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 17 marca 2021 r.

Największe skupiska zabudowy letniskowej znajdują się w południowej części gminy, wzdłuż rzeki Narwi, oraz we wschodnich rejonach, w pobliżu Zalewu Zegrzyńskiego. Znaczną powierzchnię zajmują również tereny wojskowe, posiadające status obszarów zamkniętych. Szczególne znaczenie dla rozwoju funkcji turystycznych i edukacyjnych mają miejsca, w których walory przyrodnicze i krajobrazowe współwystępują z zachowanymi elementami dziedzictwa kulturowego.

Rysunek 3: Serock nad rzeką Narew



Źródło: materiały UM Serock

Uwarunkowania wynikające z położenia geograficznego, struktury osadniczej oraz charakterystyki przestrzennej gminy Serock zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez dostosowanie kierunków zagospodarowania do istniejących funkcji oraz relacji przestrzennych.

W szczególności:

- uwzględniono hierarchiczną strukturę osadniczą gminy, wzmacniając rolę miasta Serock jako głównego ośrodka administracyjnego, usługowego i społecznego,
- dostosowano kierunki rozwoju przestrzennego do zróżnicowanego charakteru części miejskiej i wiejskiej, zachowując odmienność ich funkcji i struktur przestrzennych,
- uwzględniono historyczne uwarunkowania urbanistyczne miasta Serock, w tym zachowanie układu lokacyjnego oraz powiązań przestrzennych w obrębie centrum,

- zapewniono możliwość rozwoju zabudowy w miejscowościach wiejskich w sposób uporządkowany, z poszanowaniem istniejących układów osadniczych i ograniczeniem rozpraszania zabudowy,
- uwzględniono znaczenie walorów krajobrazowych i przyrodniczych, w tym doliny Narwi, Bugu oraz Zalewu Zegrzyńskiego, jako kluczowych elementów struktury przestrzennej gminy,
- dostosowano zagospodarowanie przestrzenne do funkcji turystyczno-rekreacyjnych, szczególnie w południowej i wschodniej części gminy,
- uwzględniono występowanie terenów zamkniętych (wojskowych), ograniczając możliwość ich zagospodarowania oraz wpływ na strukturę przestrzenną,
- zapewniono spójność powiązań komunikacyjnych gminy z otoczeniem, w tym z obszarem metropolitalnym Warszawy oraz gminami sąsiednimi.

Przyjęte rozwiązania planistyczne odzwierciedlają rzeczywisty układ funkcjonalno-przestrzenny gminy Serock, wzmacniają jej rolę w strukturze regionu oraz umożliwiają zrównoważony rozwój przy jednoczesnym zachowaniu jej walorów środowiskowych, krajobrazowych i kulturowych.

2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

Polityka przestrzenna gminy Serock została określona w projekcie Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Serock na lata 2026-2035[5], która określa strategiczne zasady polityki przestrzennej.

W strategii tej sformułowano wizję, zgodnie z którą Gmina Serock ma rozwijać się jako nowoczesna, przyjazna mieszkańcom i społecznie spójna przestrzeń, w której wysoka jakość życia wynika z dobrze zaplanowanej infrastruktury, dostępności usług publicznych oraz tworzenia miejsc sprzyjających integracji i budowaniu lokalnej tożsamości. Planowanie przestrzenne ma wspierać rozwój edukacji, opieki zdrowotnej, usług społecznych i infrastruktury kultury, a także zapewniać warunki do funkcjonowania nowoczesnych technologii i e-usług. Jednocześnie gmina ma stać się atrakcyjnym ośrodkiem gospodarczym i turystycznym, co wymaga wyznaczania terenów inwestycyjnych, rozbudowy infrastruktury przedsiębiorczości oraz rozwijania oferty rekreacyjnej i turystycznej, zwłaszcza w rejonie Jeziora Zegrzyńskiego. Wszystkie te działania mają być prowadzone z poszanowaniem środowiska naturalnego, dbałością o ład przestrzenny, ochronę krajobrazu i adaptację do zmian klimatu, przy jednoczesnym rozwoju transportu publicznego, infrastruktury pieszej i rowerowej oraz poprawie dostępności komunikacyjnej. Wizja ta zakłada

[5] Projekt poddany konsultacjom społecznym w dniu 13 października 2025 r.; https://serock.treespot.pl/strategia-rozwoju-miasta-i-gminy-serock-na-lata-2026-2035

zrównoważone podejście do rozwoju, w którym nowoczesność, gospodarka i turystyka współgrają z troską o przyrodę, jakość przestrzeni i dobrostan mieszkańców.

Dla realizacji tej wizji przyjęto zestaw celów strategicznych obejmujących cztery wzajemnie powiązane wymiary rozwoju:

- Wymiar społeczny: Cel 1. Wzmacnianie spójności społecznej oraz poprawa jakości życia mieszkańców
- Wymiar gospodarczy: Cel 2. Rozwój lokalnej gospodarki oraz wspieranie przedsiębiorczości i innowacyjności
- Wymiar przestrzenny: Cel 3. Zrównoważone zagospodarowanie przestrzenne sprzyjające rozwojowi i jakości życia
- Wymiar klimatyczno-środowiskowy: Cel 4. Wzmacnianie odporności na zmiany klimatu i ochrona zasobów środowiska naturalnego

Jako priorytety w zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, dynamiki rozwoju ośrodków miejskich i terenów wiejskich, itd. przyjęto:

- Kształtowanie zwartej, uporządkowanej struktury osadniczej, w tym koncentracja zabudowy w istniejących układach, ograniczanie rozpraszania, rozwój wielofunkcyjnych zespołów mieszkaniowych oraz rewitalizacja centrum Serocka;
- Ochrona środowiska i krajobrazu, obejmująca zachowanie terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, ochrona terenów otwartych, wdrażanie zielono-niebieskiej infrastruktury oraz rozwój wysokiej jakości terenów zieleni;
- Rozwój nowoczesnej infrastruktury technicznej, w tym zapewnienie pełnego uzbrojenia terenów (woda, kanalizacja, energia, telekomunikacja), rozwój OZE i ciepłowni geotermalnej oraz modernizacja systemów gospodarki odpadami;
- Zrównoważona mobilność i integracja transportowa, w tym modernizacja układu drogowego, rozwój transportu zbiorowego i infrastruktury Park&Ride, budowa spójnej sieci tras rowerowych i pieszych oraz integracja z planowaną OAW i linią kolejową Zegrze-Przasnysz;
- Wzmacnianie funkcji gospodarczych, społecznych i turystycznych, w tym tworzenie strefy gospodarczej, rozwój infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej nad Jeziorem Zegrzyńskim, modernizacja obiektów publicznych oraz poprawa jakości przestrzeni publicznych;
- Spójność funkcjonalno-przestrzenna gminy i powiązania metropolitalne, obejmująca wzmacnianie powiązań między miejscowościami oraz dostosowanie rozwoju infrastruktury i usług do roli Serocka w obszarze metropolii warszawskiej.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Serock

W odniesieniu do wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań rozwojowych Gminy Serock oraz prognozowanych zmian demograficznych, przestrzennych i środowiskowych opracowano model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Na podstawie przeprowadzonych analiz zdiagnozowano potrzeby i potencjał rozwojowy gminy, z uwzględnieniem jej specyfiki i zróżnicowania. W rezultacie opracowano długookresowy model struktury funkcjonalno-przestrzennej, który przedstawia strategiczną wizję rozwoju gminy Serock. Zdefiniowano ustalenia i rekomendacje dotyczące kształtowania oraz realizacji polityki przestrzennej w najbliższych latach.

Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu:

- Należy dążyć do rewaloryzacji, ochrony i rozwoju istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz zmniejszania negatywnego wpływu działalności człowieka na to środowisko;
- Należy dążyć do utrzymania istniejących zadrzewień, enklaw leśnych i łąkowych, cieków i zbiorników wodnych oraz dążyć do przywracania naturalnej wilgotności zagrożonym wysychaniem siedliskom podmokłym;
- Należy zapobiegać fragmentacji kompleksów leśnych i dążyć do ochrony różnorodności biologicznej, w tym zachowania powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności;
- Należy dążyć do ochrony dolin rzecznych, utrzymania naturalnych meandrów rzek i cieków wodnych oraz renaturalizowania ich wybranych fragmentów;
- Należy dążyć do utrzymania dotychczasowego charakteru krajobrazu z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości, w tym poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji, z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
- Należy dążyć do ochrony walorów krajobrazowych gminy, w tym specyfiki krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego;
- Należy dążyć do likwidacji istniejących oraz zapobiegać powstawaniu nowych dzikich wysypisk śmieci.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Należy dążyć do zachowania i ochrony wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz

kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do pełnienia nowych funkcji – społecznych, kulturalnych, turystycznych;
- Należy dążyć do zachowania prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawiania nowych form.

Zasady lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688):

- Obiekty handlu wielkopowierzchniowego należy lokalizować na terenach z dogodnym dostępem do transportu publicznego. Lokalizacja obiektów handlu wielkopowierzchniowego nie jest wskazana na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w obszarach, gdzie nie jest możliwe zapewnienie odpowiedniej infrastruktury drogowej i dostępu do transportu zbiorowego;
- Lokalizacja ww. obiektów powinna następować zgodnie z zasadami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymogów przepisów szczególnych dla tego rodzaju inwestycji;

Zasady lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego:

- Realizację inwestycji celu publicznego należy prowadzić wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- Inwestycje celu publicznego mogą być lokalizowane w gminie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podejmowanych zgodnie z procedurą, którą określają aktualne przepisy.

Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW:

- Urządzenia wytwarzające energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW należy lokalizować na terenach i obiektach, dla których określono taką możliwość w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- Należy dążyć do ograniczania wielkopowierzchniowych inwestycji w rejonie występowania stanowisk roślin chronionych lub ich zabezpieczenia zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.

Zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

- Lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy ograniczać do niezbędnego minimum. W przypadku konieczności wprowadzenia tego typu przedsięwzięć, wskazane jest wprowadzenie odpowiednich ograniczeń dla zagospodarowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie, wynikających z przepisów szczególnych. Ewentualna lokalizacja

inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko winna uwzględniać potencjalnie szkodliwy wpływ na otoczenie oraz wdrażanie rozwiązań niwelujących ten wpływ.

Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

- Należy dążyć do ochrony przestrzeni rolniczej oraz ograniczania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
- Należy prowadzić racjonalną gospodarkę rolną zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju;
- Należy ograniczać zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Należy dążyć do rozwijania funkcji społecznych lasów z równoległym podnoszeniem świadomości funkcjonowania trwale zrównoważonej gospodarki leśnej i wiedzy ekologicznej mieszkańców.

Zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:

- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji należy dostosowywać do współczesnych standardów funkcjonalno-przestrzennych oraz wzmacniać efektywność eksploatacyjną infrastruktury technicznej w sposób nie oddziałujący znacząco na środowisko.

Ustalenia polityki przestrzennej gminy określone w projekcie Strategii zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez ich bezpośrednie przełożenie na strukturę funkcjonalno-przestrzenną, wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie zasad zagospodarowania przestrzennego.

W szczególności:

- przyjęto model zwartej i uporządkowanej struktury osadniczej, poprzez koncentrację zabudowy w istniejących układach osadniczych oraz ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- uwzględniono hierarchizację funkcji przestrzennych, wyodrębniając strefy mieszkaniowe, usługowe, gospodarcze, rekreacyjne oraz tereny otwarte i przyrodnicze,
- zapewniono warunki dla rozwoju infrastruktury społecznej i usług publicznych, zgodnie z założeniami poprawy jakości życia mieszkańców,
- wyznaczono kierunki zagospodarowania sprzyjające rozwojowi funkcji gospodarczych i przedsiębiorczości, w tym poprzez wskazanie terenów inwestycyjnych,
- uwzględniono rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych, w szczególności w rejonie Zalewu Zegrzyńskiego oraz dolin rzecznych,

- wprowadzono rozwiązania wspierające zrównoważoną mobilność, w tym rozwój układu komunikacyjnego, transportu zbiorowego oraz infrastruktury pieszej i rowerowej,
- uwzględniono konieczność rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, energetyki oraz gospodarki odpadami,
- zapewniono ochronę środowiska przyrodniczego i krajobrazu, poprzez zachowanie terenów cennych przyrodniczo, ciągów ekologicznych oraz wdrażanie rozwiązań zielono-niebieskiej infrastruktury,
- uwzględniono działania w zakresie adaptacji do zmian klimatu, w tym ochronę terenów retencyjnych oraz ograniczanie presji inwestycyjnej na obszary wrażliwe,
- określono zasady zagospodarowania sprzyjające ochronie dziedzictwa kulturowego oraz zachowaniu tożsamości przestrzennej gminy,
- dostosowano kierunki zagospodarowania do potrzeby ochrony gruntów rolnych i leśnych, w szczególności gleb wysokich klas bonitacyjnych,
- uwzględniono zasady lokalizacji inwestycji, w tym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz obiektów handlu wielkopowierzchniowego, zgodnie z zapisami strategicznymi.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania stanowią rozwinięcie i operacjonalizację celów strategicznych gminy, zapewniając spójność polityki przestrzennej z dokumentami strategicznymi oraz umożliwiając prowadzenie zrównoważonego rozwoju, uwzględniającego zarówno potrzeby społeczne i gospodarcze, jak i wymogi ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego.

2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (PZPWM)[6] stanowi dokument planistyczny szczebla regionalnego, sporządzany na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument ten pełni funkcję koordynacyjną pomiędzy polityką przestrzenną państwa a polityką przestrzenną gmin, integrując ustalenia dokumentów krajowych oraz regionalnych z poziomem lokalnym.

PZPWM nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi bezpośredniej podstawy wydawania decyzji administracyjnych. Jego znaczenie polega na:

- wyznaczaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego regionu,

[6] Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

- wskazywaniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- określaniu obszarów funkcjonalnych oraz zasad ich zagospodarowania,
- formułowaniu postulatów i rekomendacji dla polityki przestrzennej gmin.

W odniesieniu do planowania gminnego, ustalenia PZPWM stanowią istotne uwarunkowanie sporządzania planu ogólnego, wymagające uwzględnienia przy określaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zasad zagospodarowania.

PZPWM wskazuje nadrzędny cel polityki przestrzennej województwa jako zapewnienie zrównoważonego i trwałego rozwoju przestrzennego, przy jednoczesnym wzmacnianiu konkurencyjności regionu oraz poprawie jakości życia mieszkańców.

Do kluczowych kierunków działań należą w szczególności:

- rozwój zintegrowanej struktury osadniczej, w tym wzmacnianie powiązań między Warszawą a ośrodkami subregionalnymi i lokalnymi,
- rozwój systemów transportowych i infrastrukturalnych, zapewniających dostępność przestrzenną,
- ochrona i racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego,
- ochrona i kształtowanie krajobrazu kulturowego,
- wspieranie rozwoju funkcji gospodarczych, w tym działalności produkcyjnej i usługowej,
- przeciwdziałanie chaotycznej suburbanizacji oraz rozpraszaniu zabudowy,
- rozwój obszarów wiejskich przy zachowaniu ich funkcji rolniczych i przyrodniczych.

Cele te mają charakter kierunkowy i stanowią podstawę formułowania polityki przestrzennej na poziomie lokalnym.

Zgodnie z ustaleniami PZPWM, Miasto i Gmina Serock położona jest:

- w centralnej części województwa mazowieckiego,
- w bezpośrednim oddziaływaniu Warszawy,
- w obrębie miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy (MOF Warszawy).

Przynależność do MOF Warszawy oznacza:

- silne powiązania funkcjonalne (m.in. migracyjne, gospodarcze i transportowe) z Warszawą,
- presję urbanizacyjną związaną z procesami suburbanizacji,
- konieczność kształtowania ładu przestrzennego w sposób ograniczający rozpraszanie zabudowy

Jednocześnie gmina Serock pełni istotne funkcje:

- mieszkaniowe (obszar osadnictwa w strefie podmiejskiej),
- rekreacyjne i turystyczne (związane z doliną Narwi i Zalewem Zegrzyńskim),

- częściowo rolnicze i przyrodnicze, wynikające z uwarunkowań środowiskowych.

Ustalenia PZPWM odnoszące się do gminy Serock mają zarówno charakter bezpośredni (wynikający z jej położenia), jak i pośredni (wynikający z przynależności do MOF Warszawy oraz powiatu legionowskiego).

- W zakresie systemu osadniczego i urbanizacji:
  - ograniczanie rozpraszania zabudowy oraz kształtowanie zwartej struktury osadniczej,
  - koncentracja nowej zabudowy w obszarach już zurbanizowanych i uzbrojonych,
  - wzmacnianie ośrodków lokalnych jako miejsc koncentracji usług,
  - racjonalne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- W zakresie transportu i dostępności:
  - rozwój powiązań transportowych w ramach MOF Warszawy,
  - poprawa dostępności komunikacyjnej obszarów podmiejskich,
  - integracja różnych środków transportu (transport zbiorowy, indywidualny, rowerowy),
  - rozwój infrastruktury drogowej o znaczeniu ponadlokalnym;
- W zakresie środowiska przyrodniczego:
  - ochrona dolin rzecznych (w tym doliny Narwi i Bugu) jako kluczowych elementów systemu przyrodniczego,
  - zachowanie ciągłości powiązań ekologicznych,
  - ograniczanie presji inwestycyjnej na obszary cenne przyrodniczo,
  - racjonalne gospodarowanie zasobami wodnymi;
- W zakresie krajobrazu i dziedzictwa kulturowego:
  - ochrona krajobrazu przyrodniczego i kulturowego,
  - zachowanie charakteru terenów rekreacyjnych i turystycznych,
  - uwzględnianie walorów krajobrazowych przy lokalizacji nowej zabudowy;
- W zakresie gospodarki i funkcji przestrzennych:
  - rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych, szczególnie w rejonie Zalewu Zegrzyńskiego,
  - wspieranie lokalnej przedsiębiorczości,
  - rozwój funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym;
- W zakresie przeciwdziałania suburbanizacji:
  - ograniczanie chaotycznej zabudowy mieszkaniowej,
  - zapewnienie odpowiedniej infrastruktury technicznej i społecznej,
  - planowanie rozwoju przestrzennego w sposób zintegrowany;
- W zakresie bezpieczeństwa i zagrożeń:
  - uwzględnianie zagrożeń powodziowych w dolinach rzecznych,
  - ograniczanie zabudowy na terenach zagrożonych,

- zapewnienie bezpieczeństwa infrastruktury krytycznej.

Ustalenia PZPWM zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego w sposób kompleksowy, poprzez ich przełożenie na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie zasad zagospodarowania.

W szczególności uwzględniono:

- kształtowanie zwartej struktury osadniczej poprzez wyznaczenie obszarów uzupełniania zabudowy oraz ograniczenie rozwoju rozproszonej zabudowy,
- hierarchizację funkcji przestrzennych poprzez wyodrębnienie stref mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych oraz terenów otwartych,
- ochronę środowiska przyrodniczego poprzez wyznaczenie stref zieleni, terenów otwartych oraz ograniczeń w zagospodarowaniu obszarów cennych przyrodniczo,
- uwzględnienie zagrożeń środowiskowych poprzez ograniczenie możliwości zabudowy na terenach zagrożonych powodzią,
- rozwój funkcji rekreacyjnych i turystycznych poprzez utrzymanie i rozwój terenów związanych z Zalewem Zegrzyńskim i doliną Narwi,
- zapewnienie dostępności transportowej poprzez uwzględnienie istniejących i planowanych układów komunikacyjnych,
- przeciwdziałanie suburbanizacji poprzez racjonalne określenie zapotrzebowania na nową zabudowę i dostosowanie jej do chłonności terenów.

Projekt planu ogólnego pozostaje zgodny z ustaleniami i rekomendacjami PZPWM. Przyjęte rozwiązania przestrzenne stanowią ich rozwinięcie na poziomie lokalnym, uwzględniające specyfikę gminy, jej uwarunkowania środowiskowe oraz funkcjonalne powiązania z obszarem metropolitalnym Warszawy.

2.4. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

2.4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Gmina Serock obfituje w przyrodniczo cenne tereny. Najbardziej wartościowe obiekty i obszary są chronione prawnie na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody oraz innych regulacji związanych z ochroną środowiska. Ochrona ta wynika z konwencji międzynarodowych, dyrektyw Unii Europejskiej, a także polskich i międzynarodowych opracowań ekologicznych, takich jak Czerwone Listy (Europejska i Polska), programy ostoi przyrody, w tym ostoi ptaków, oraz programy ESOCh, ECONET i Natura 2000.

Obszary chronione na terenie gminy Serock:

- rezerwaty przyrody,

- obszary Natura 2000,
- obszar chronionego krajobrazu,
- pomniki przyrody,
- zespół przyrodniczo krajobrazowy.

Rezerwaty przyrody

Na terenie gminy Serock znajdują się trzy rezerwaty przyrody.

Tabela 2: Rezerwaty przyrody na terenie gminy Serock

Numer	Nazwa	Data utworzenia	powierzchnia	Rodzaj rezerwatu
PL.ZIPOP.1393.RP.342	Wąwóz Szaniawskiego	1977-09-01	13.7100	leśny
PL.ZIPOP.1393.RP.381	Zegrze	1979-12-01	64.2900	leśny
PL.ZIPOP.1393.RP.904	Jadwisin	1996-07-20	93.3900	leśny

Źródło: opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody

Każdy z tych obszarów charakteryzuje się innymi cechami wyróżniającymi z punktu widzenia ich ochrony.

- **Rezerwat przyrody Wąwóz Szaniawskiego (PL.ZIPOP.1393.RP.342)**

Typ: Rezerwat leśny

Rezerwat chroni fragment naturalnego lasu porastającego zbocza wąwozu i skarpę doliny Narwi. Występują tu m.in. sosna zwyczajna, dąb szypułkowy, klon, lipa, grab oraz bogaty podszyt z leszczyną i porzeczką alpejską. Znajdują się tu także pomnikowe drzewa i dwa głazy narzutowe. Rezerwat nazwano na cześć pisarza Jerzego Szaniawskiego, którego dworek znajdował się na tym terenie – jego ruiny są nadal widoczne.

W granicach rezerwatu zachowały się pozostałości historycznego założenia podworskiego związanego z Jerzym Szaniawskim. Obejmują one ruiny i fundamenty dawnego dworku oraz pozostałości innych obiektów związanych z historycznym zagospodarowaniem terenu, w tym elementy komunikacyjne i gospodarcze. Obszar ten zachował zatem nie tylko istotne wartości przyrodnicze i krajobrazowe, ale również czytelne elementy dziedzictwa kulturowego.

Szczególne znaczenie ma fakt, że historyczny dworek Jerzego Szaniawskiego został objęty ochroną konserwatorską decyzją z dnia 19 listopada 1959 r. pod numerem

198/59. Wpis ten został uwzględniony w wykazie zabytków nieruchomych gminy Serock.

Zachowane pozostałości założenia podworskiego stanowią element istniejącej struktury przestrzennej tego fragmentu rezerwatu. Jednocześnie ich obecny stan oraz postępujące zarastanie powodują potrzebę rozważenia działań zmierzających do uporządkowania, zabezpieczenia i właściwego wyeksponowania zachowanych elementów historycznych.

Uwarunkowanie to zostało uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez wskazanie kierunku umożliwiającego kontrolowane wykorzystanie istniejącego założenia historycznego dla funkcji turystycznych, edukacyjnych, kulturalnych i rekreacyjnych. Zamierzenie to powinno być realizowane wyłącznie w granicach istniejącego historycznego zagospodarowania, z wykorzystaniem zachowanych ruin i fundamentów oraz przy zachowaniu nadrzędnych wymagań wynikających z ochrony rezerwatowej.

- **Rezerwat przyrody Zegrze (PL.ZIPOP.1393.RP.381)**

Typ: Rezerwat leśny

Celem ochrony jest zachowanie fragmentu naturalnych lasów mieszanych z dominacją dębu bezszypułkowego. W drzewostanie występują również sosna zwyczajna i brzoza brodawkowata. Warstwa krzewów to m.in. kruszyna, jarzębina i jałowiec. W runie leśnym rosną rzadkie i chronione gatunki, takie jak lilia złotogłów, turówka leśna, naparstnica żółta i orlik pospolity.

- **Rezerwat przyrody Jadwisin (PL.ZIPOP.1393.RP.904)**

Typ: Rezerwat leśny

Rezerwat obejmuje fragment dawnej Puszczy Serockiej, położony na skarpie doliny Narwi. Chroni grądy i lasy mieszane z licznymi pomnikowymi dębami szypułkowymi i sosnami. Znajduje się tu XIX-wieczny pałac Radziwiłłów, otoczony parkiem. Rezerwat ma również funkcję edukacyjną i rekreacyjną – dostępny jest szlak pieszy.

Obszary Natura 2000

Na terenie gminy Serock znajdują się cztery obszary Natura 2000.

Tabela 3: Obszary Natura 2000 na terenie gminy Serock

Numer	Nazwa	Data utworzenia	Powierzchnia
PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH140011.H	Ostoja Nadbużańska	2023-11-21	46036.7400

PL.ZIPOP.1393.N2K. PLH140045.H	Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej	2023-11-04	1816.0300
PL.ZIPOP.1393.N2K. PLB140007.B	Puszcza Biała	2004-11-05	83779.7400
PL.ZIPOP.1393.N2K. PLB140001.B	Dolina Dolnego Bugu	2004-11-05	74309.9200

Źródło: opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody

Każdy z tych obszarów charakteryzuje się innymi cechami wyróżniającymi z punktu widzenia ich ochrony.

- **Ostoja Nadbużańska (PLH140011)**

Typ ochrony: Specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO)

Obszar obejmuje około 260 km doliny rzeki Bug – od ujścia Krzny do Jeziora Zegrzyńskiego. Dominują tu suche, ekstensywnie użytkowane pastwiska, a także tereny bagienne przy ujściach dopływów Bugu i w dawnych korytach rzecznych. Występują tu liczne siedliska przyrodnicze, m.in. łąki świeże i wilgotne, łęgi wierzbowe i topolowe, grądy oraz siedliska wodne. Obszar ma duże znaczenie dla ochrony wielu gatunków roślin i zwierząt, w tym chronionych bezkręgowców i ptaków.

- **Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej (PLH140045)**

Typ ochrony: Specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO)

Obszar obejmuje jedne z ostatnich większych kompleksów leśnych Wysoczyzny Ciechanowskiej. Występują tu dobrze zachowane zbiorowiska świetlistych dąbrów (Potentillo albae-Quercetum) oraz grądów (Tilio-Carpinetum). Obszar jest ważny dla ochrony siedlisk leśnych oraz gatunków takich jak traszka grzebieniasta (Triturus cristatus). Składa się z czterech funkcjonalnie powiązanych enklaw.

- **Puszcza Biała (PLB140007)**

Typ ochrony: Obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO)

Jeden z największych kompleksów leśnych Mazowsza, położony między Narwią a Bugiem. Dominują tu lasy iglaste (sośniny), ale występują też drzewostany dębowo-grabowe i olszowe. Obszar jest siedliskiem co najmniej 29 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, w tym bociana czarnego, lelka i kraski. Znajdują się tu również łąki, zarośla i stawy rybne. Puszcza ma duże znaczenie przyrodnicze i turystyczne.

- **Dolina Dolnego Bugu (PLB140001)**

Typ ochrony: Obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO)

Obszar obejmuje dolinę Bugu od ujścia Krzny do Jeziora Zegrzyńskiego. Zachował naturalny charakter – z piaszczystymi wyspami, łęgami wierzb i topól oraz starorzeczami. Występuje tu 39 gatunków ptaków z Dyrektywy Ptasiej, m.in. gadożer, pliszka żółta, czernica. Obszar jest również siedliskiem bobra, wydry, kumaka nizinnego i żółwia błotnego. Ma wysoką wartość krajobrazową i przyrodniczą.

Obszary chronionego krajobrazu

Na terenie gminy Serock znajduje się jeden Obszar Chronionego Krajobrazu (OChK).

Tabela 4: Obszary Chronionego Krajobrazu (OChK) na terenie gminy Serock

Numer	Nazwa	Data utworzenia	Powierzchnia
PL.ZIPOP.1393.OCHK.619	Warszawski	1997-10-01	148409.1000

Źródło: opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody

Obszar ten ma określoną charakterystykę i wyróżniają się specyficznymi warunkami z punktu widzenia ich ochrony.

- **Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (PL.ZIPOP.1393.OCHK.619)**

Jest to jeden z największych obszarów chronionego krajobrazu w Polsce. Obejmuje:

- dolinę Wisły i Narwi,
- kompleksy leśne (np. Lasy Chotomowskie, Legionowskie, Otwockie),
- tereny rekreacyjne i letniskowe,
- otulinę parków narodowych i krajobrazowych (np. Kampinoskiego Parku Narodowego).

Obszar ten pełni funkcję systemu osłony ekologicznej aglomeracji warszawskiej, wspierając równowagę między terenami zabudowanymi a biologicznie czynnymi. Wyróżnia się trzy strefy ochrony: szczególnej ochrony ekologicznej, urbanistycznej oraz zwykłej. Jest kluczowy dla migracji gatunków i utrzymania warunków klimatyczno-zdrowotnych dla mieszkańców regionu.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy Serock znajduje się bogaty i zróżnicowany zbiór pomników przyrody, które stanowią istotny element lokalnego dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego. Wśród nich wyróżniamy zarówno pomniki jednoobiektowe, jak i wieloobiektowe, obejmujące pojedyncze drzewa, grupy drzew, aleje oraz fragmenty

naturalnych zadrzewień. Najstarsze z nich ustanowiono już w latach 70. XX wieku, co świadczy o długoletniej tradycji ochrony przyrody w tym regionie.

Pomniki te zlokalizowane są w różnych częściach gminy – od osiedli miejskich, przez tereny leśne, po obszary rekreacyjne i historyczne, takie jak rezerwat „Wąwóz Szaniawskiego" czy park pałacowy w Jadwisinie. Wiele z nich znajduje się na skarpach doliny Narwi, co dodatkowo podkreśla ich walory krajobrazowe. Część drzew rośnie w miejscach trudno dostępnych lub ogrodzonych, inne natomiast są łatwo dostępne i pełnią funkcję edukacyjną oraz estetyczną w przestrzeni publicznej.

Wśród chronionych obiektów znajdują się m.in. dęby szypułkowe, lipy, sosny zwyczajne oraz inne gatunki drzew o imponujących rozmiarach i wieku. Niektóre z nich mają także znaczenie historyczne, jak np. „Dąb Graniczny" czy drzewa rosnące przy dawnych cmentarzach i w sąsiedztwie zabytkowych obiektów. Pomniki te nie tylko wzbogacają krajobraz gminy, ale również pełnią ważną rolę w zachowaniu bioróżnorodności i lokalnych mikroekosystemów.

Całość tworzy spójną sieć przyrodniczą, która – obok rezerwatów i obszarów chronionych – stanowi fundament zrównoważonego rozwoju gminy Serock, łącząc ochronę przyrody z potrzebami mieszkańców i turystów.

Tabela 5: Pomniki przyrody na terenie gminy Serock

Numer	Nazwa	Data utworzenia	Opis
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.832		1974-09-20	Na skraju osiedla przy drodze prowadzącej do rezerwatu Wąwóz Szaniawskiego po jej północnej stronie.
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.833		1976-07-31	Park na skraju skarpy doliny rzeki Narwi. Drzewo rośnie na stromej skarpie.
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.834		1974-09-20	W środku osiedla, w pasie zieleni między chodnikiem a drogą prowadzącą do rezerwatu Wąwóz Szaniawskiego po jej północnej stronie. Naprzeciwko numeru 50. Droga, chodnik, pień otoczony betonową palisadą.
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.836	Lipy Jadwisińskie	1974-09-20	4 lipy rosną w alei biegnącej prostopadle do drogi głównej.
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.837		1974-09-20	Skarpa leśna w odległości 15 m od drogi prowadzącej przez Wąwóz Szaniawskiego po jej południowej stronie. Droga poniżej skarpy. Dostępny, na skarpie.

Numer	Nazwa	Data utworzenia	Opis
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.838		1974-09-20	sosna znajduje się po południowej stronie drogi łączącej szosę Warszawa-Pułtusk, z ośrodkami wypoczynkowymi, nad Narwią, w odległości okoł 40 m od wymienionej szosy
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.839		1976-05-31	Teren Rezerwatu Jadwisin wzdłuż ulicy Konstantego Radziwiłła., niedostępny, za ogrodzeniem
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.840		1976-05-31	2 sosny zwyczajne rosną obok drogi łączącej szosę Legionowo-Pultusk z ośrodkami wypoczynkowymi położonymi na skarpie Narwii w miejscowości Serock
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.841		1976-11-15	Na ogrodzonej działce, wzdłuż ogrodzenia (od strony ścieżki leśnej), przy bramie wjazdowej. Drzewo rośnie w glebie naturalnej. Ścieżka leśna 5 m od drzewa.
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.842		1976-11-15	W północnej części działki leśnej.
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.844		1976-12-09	Teren lasu porastającego skarpę Narwii. Trudno dostępny.
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.845		1976-12-18	6 dębów szypułkowych na terenie ośrodka wypoczynkowego PAP
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.848		1976-12-18	na terenie Ośrodka Wypoczynkowego PAP, Na trawniku pod frontem pałacu. Nawierzchnie i miejsca do siedzenia w sąsiedztwie drzewa.
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.850	Dąb Graniczny	1978-09-19	drzewo znajduje się na granicy deputatu rolnego w oddziale 3, leśnictwo Zegrza obręb Pomiechówek, Warszawskiego Zespołu Leśnego oraz terenu rolnego parafii rzymsko-katolickiej w Woli Kiełpińskiej
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.851		1978-09-19	Zieleniec przed wejściem na teren przykościelny. Cmentarz kościelny,
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.852		1980-04-14	Drzewo na granicy działek rolnych, w odległości ok. 150 m od drogi Karolino-Borowa Góra po jej wschodniej stronie. Uprawy

Numer	Nazwa	Data utworzenia	Opis
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.853		1980-07-10	Na skarpie zadrzewionej, niezabudowanej działki, na granicy z gruntami ornymi (od strony północno-zachodniej). Drzewo rośnie w glebie naturalnej.
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.855		1984-12-31	Ogród, droga w odległości 1m od drzewa.
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.856		1984-12-31	W szpalerze drzew przy skrzyżowaniu dróg Warszawa-Ostrołęka-Dębe, po jego południowo-zachodniej stronie.
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.858		1986-12-18	Wysoka skarpa Jeziora Zegrzyńskiego (po wschodniej stronie przeprawy mostowej), na wysokości szkoły.
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.859		1988-08-29	teren zagrodzony
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.860		1988-08-29	Przy głównej drodze biegnącej przez wieś, przy dawnym cmentarzu niemieckim. W sąsiedztwie drzewa, w odległości około 2 m droga.
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.861		1993-09-15	Teren parku leśnego przy Ośrodku Szkoleniowym Krajowej Szkoły Sądownictwa i Pr.ratury. Drzewo rośnie w gruncie rodzimym, na skarpie.
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.862		1997-01-15	Naturalne, skarpa ograniczona murem oporowym wy. 1,5 m. W odległości 10 m od drzewa konstrukcje umacniające skarpy.
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.863		1984-12-31	na granicy pola ornego i kompleksu leśnego, obok zabudowań Ob. Edwarda Kalinowskiego we wsi Karolino
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.864		1986-12-18	były Zakład Doświadczalny Ziemniaka w Jadwisinie/przy drodze łączącej szosę W-wa-Pułtusk z Jadwisinem i Zegrzynkiem, po jej południowej stronie, przy wjeździe do rezerwatu przyrody "Wąwóz Szaniawskiego"
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.865		1979-06-01	Skarb Państwa/na zieleńcu, w widłach ul. Warszawskiej i ul. Wyzwolenia

Numer	Nazwa	Data utworzenia	Opis
PL.ZIPOP.1393.PP.1408043.4677		2017-03-21	Rośnie na działce o nr ew. 110/4 obr. 11 Jadwisin, gm. Serock.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody

Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

Na terenie gminy Serock znajduje się jeden Zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Tabela 6: Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe na terenie gminy Serock

Numer	Nazwa	Data utworzenia	Powierzchnia
PL.ZIPOP.1393.ZPK.86	Dębe	1996-04-06	2.5400

Źródło: opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody

Położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie legionowskim, w gminie Serock na terenie Centralnego Ośrodka Doskonalenia Kadr Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Dębem i obejmuje w obrębie Dębe część działki o numerze ewidencyjnym 313/5 graniczącej z działkami nr 197, 198, 314, 313/6.

Korytarze ekologiczne

Na terenie gminy Serock zidentyfikowano dwa korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym – korytarz Doliny Dolnego Bugu, będący częścią krajowego systemu korytarzy ekologicznych ECONET-PL. Przebiega on przez południową i wschodnią część gminy, wzdłuż rzeki Bug, obejmując dolinę rzeczną wraz z przyległymi terenami podmokłymi, starorzeczami, łąkami i zadrzewieniami.

Korytarz ten pełni kluczową funkcję w utrzymaniu ciągłości ekologicznej i różnorodności biologicznej regionu. Umożliwia migrację gatunków, wymianę materiału genetycznego oraz zachowanie spójności przestrzennej siedlisk przyrodniczych. Jest również istotnym elementem regionalnego systemu przyrodniczego, łączącym obszary Natura 2000: PLB140001 Dolina Dolnego Bugu oraz PLH140011 Ostoja Nadbużańska.

Przez niewielki fragment gminy na północy przebiega również drugi korytarz – Dolina Środkowej Narwi GKPnC-23.

W granicach gminy nie występują inne korytarze ekologiczne o znaczeniu krajowym, regionalnym ani lokalnym, które zostałyby formalnie wyznaczone. Niemniej jednak, lokalne cieki wodne, zadrzewienia śródpolne oraz kompleksy leśne pełnią funkcję

elementów wspierających lokalny system ekologiczny, choć nie tworzą samodzielnych korytarzy migracyjnych.

Zachowanie funkcjonalności korytarza Doliny Dolnego Bugu wymaga ograniczenia zabudowy i przekształceń przestrzennych w jego obrębie, a także ochrony siedlisk nadrzecznych i terenów zalewowych. W planowaniu przestrzennym gminy należy uwzględniać jego obecność jako elementu struktury przyrodniczej o znaczeniu ponadlokalnym.

Lasy ochronne

Powierzchnia lasów ochronnych na terenie Miasta i Gminy Serock wynosi 400,65 ha, co stanowi 18,3 % powierzchni leśnej obszaru. Na terenie miasta i gminy występują lasy wodochronne (53,18 ha) oraz podmiejskie (347,47 ha).

Lasy ochronne pełnią (wyłącznie lub dodatkowo) funkcje pozaprodukcyjne związane z ochroną gruntów, wód, infrastruktury oraz terenów zamieszkałych przez człowieka i zagrożonych skutkami zjawisk żywiołowych. Za lasy ochronne uznawane są lasy, które:

- chronią glebę przed zmywaniem lub wyjałowieniem, powstrzymują osuwanie się ziemi, obrywanie się skał lub lawin;
- chronią zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, regulują stosunki hydrologiczne w zlewni oraz na obszarach wododziałów;
- ograniczają powstawanie lub rozprzestrzenianie się lotnych piasków;
- są trwale uszkodzone na skutek działalności przemysłu;
- stanowią drzewostany nasienne lub ostoje zwierząt i stanowiska roślin podlegających ochronie gatunkowej;
- mają szczególne znaczenie przyrodniczo-naukowe lub dla obronności i bezpieczeństwa Państwa;
- położone są w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców;
- położone są w strefach ochronnych uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej;
- położone są w strefie górnej granicy lasów.

Tabela 7: Powierzchnia lasów ochronnych na terenie gminy Serock

Kategoria ochronności lasu	Powierzchnia [ha]	Udział
podmiejskie	347,47	86,7%
wodochronne	53,18	13,3%
SUMA	400,65	100,0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Nadleśnictwa Jabłonna

Podsumowanie

W projekcie Planu Ogólnego gminy Serock wszystkie istniejące formy ochrony przyrody oraz ich uwarunkowania zostały uwzględnione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody[7] oraz aktami wykonawczymi. Projekt planu ogólnego w sposób kompleksowy i zgodny z obowiązującymi przepisami prawa uwzględnia istniejące formy ochrony przyrody, ich funkcje oraz wynikające z nich ograniczenia zagospodarowania. Przyjęte rozwiązania przestrzenne zapewniają ochronę kluczowych zasobów przyrodniczych gminy, zachowanie ciągłości ekologicznej oraz możliwość zrównoważonego rozwoju w zgodzie z wymogami ochrony środowiska.

Formy ochrony przyrody występujące na terenie gminy, w tym rezerwaty przyrody, obszary Natura 2000, obszar chronionego krajobrazu, pomniki przyrody, zespół przyrodniczo krajobrazowy oraz inne cenne elementy lokalnego systemu przyrodniczego, zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego gminy poprzez odpowiednie kształtowanie struktury stref planistycznych oraz ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy na obszarach wymagających ochrony.

W szczególności:

- obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody oraz ich otuliny zostały włączone do stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN), w których nie przewiduje się intensywnej urbanizacji,
- w sąsiedztwie obszarów chronionych ograniczono lokalizację funkcji mogących powodować presję inwestycyjną lub fragmentację siedlisk,
- przy wyznaczaniu stref planistycznych zachowano ciągłość dolin rzecznych, enklaw zieleni oraz powiązań przyrodniczych pełniących funkcję korytarzy ekologicznych,
- parametry zagospodarowania w strefach przyległych do obszarów chronionych dostosowano do wymogów ochrony krajobrazu i środowiska.

Przyjęte ustalenia planu ogólnego zapewniają realizację celów ochrony przyrody, zachowanie bioróżnorodności oraz ograniczenie konfliktów pomiędzy funkcjami przyrodniczymi a rozwojem przestrzennym gminy.

2.4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie gminy Serock występują obszary zagrożenia powodzią związane z doliną rzeki Narwi oraz systemem hydrologicznym Zalewu Zegrzyńskiego. Uwarunkowania

[7] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880, z późn. zm.)

te wynikają z położenia gminy w obrębie doliny rzecznej oraz w zasięgu oddziaływania wód powierzchniowych.

Zasięg oraz charakter obszarów zagrożenia powodziowego określono na podstawie map zagrożenia powodziowego (MZP) oraz map ryzyka powodziowego (MRP) opracowanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, dostępnych w ramach systemu ISOK.

Zgodnie z tymi opracowaniami, na terenie gminy występują obszary zagrożone powodzią o różnym prawdopodobieństwie wystąpienia:

- obszary o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q10%),
- obszary o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q1%),
- obszary o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q0,2%).

Obszary odpowiadające scenariuszom Q10% oraz Q1% stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne. Obszary Q0,2% mają charakter informacyjny i wskazują zasięg potencjalnych zdarzeń ekstremalnych.

Zgodnie z analizami zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym, doliny rzeczne na terenie gminy pełnią istotne funkcje przyrodnicze i hydrologiczne, w tym funkcje retencyjne oraz korytarzy ekologicznych. Jednocześnie są to obszary szczególnie wrażliwe na presję inwestycyjną oraz zagrożenia związane z zabudową terenów zalewowych.

Potencjalne skutki wystąpienia powodzi obejmują:

- zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi,
- możliwość uszkodzenia lub zniszczenia zabudowy oraz infrastruktury technicznej,
- zakłócenia funkcjonowania systemów komunikacyjnych i usługowych,
- negatywne oddziaływanie na środowisko, w tym ryzyko wtórnych zanieczyszczeń.

W odniesieniu do urządzeń przeciwpowodziowych oraz terenów w ich bezpośrednim sąsiedztwie zastosowanie mają przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne, w tym ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenów w pasie technicznym oraz w strefach ochronnych urządzeń wodnych. Szczegółowy zakres tych ograniczeń określany jest każdorazowo na podstawie przepisów szczególnych oraz danych właściwych organów administracji wodnej.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez dostosowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań hydrologicznych oraz ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy na terenach narażonych na zalanie.

W szczególności:

- tereny zagrożone powodzią zostały przypisane głównie do stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN),
- ograniczono możliwość lokalizacji nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (Q10% i Q1%),
- zachowano funkcje dolin rzecznych w zakresie retencji wód oraz ciągłości systemu przyrodniczego,
- uwzględniono ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami oraz ochrony przeciwpowodziowej,
- strukturę funkcjonalno-przestrzenną dostosowano do konieczności minimalizacji ryzyka powodziowego.

Przyjęte rozwiązania są zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględniają konieczność zwiększania odporności gminy na zagrożenia naturalne, w tym zjawiska ekstremalne związane ze zmianami klimatu.

2.4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Serock występują obszary, na których funkcjonują urządzenia melioracji wodnych[8], w szczególności w postaci rowów melioracyjnych oraz systemów odwadniających, związanych głównie z użytkowaniem rolniczym oraz kształtowaniem stosunków wodnych na terenach o podwyższonym poziomie wód gruntowych.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że warunki wodne na obszarze gminy są zróżnicowane, a na znacznych powierzchniach występują płytkie poziomy wód gruntowych, szczególnie w obrębie dolin rzecznych oraz terenów obniżeń terenowych. W takich obszarach prowadzone były działania melioracyjne mające na celu poprawę warunków użytkowania gruntów, w tym ich odwodnienie oraz ograniczenie zjawisk podmokłości. Jednocześnie wskazuje się, że poziom wód gruntowych na części obszaru gminy został sztucznie obniżony w wyniku eksploatacji oraz zabiegów melioracyjnych.

Elementem systemu gospodarowania wodami na terenie gminy są również cieki i rowy melioracyjne, które wymagają utrzymania oraz ochrony przed degradacją i zanieczyszczeniami. Ich funkcjonowanie ma istotne znaczenie zarówno dla rolniczego wykorzystania gruntów, jak i dla regulacji lokalnych stosunków wodnych.

Ze względu na brak szczegółowej, kompleksowej inwentaryzacji przestrzennej gruntów zmeliorowanych w dostępnych materiałach, nie wskazuje się ich jednoznacznego zasięgu w granicach gminy. Należy jednak przyjąć, że występują one głównie:

[8] Na podstawie opracowania ekofizjograficznego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Serock

- na terenach rolniczych,
- w obszarach o płytkim zaleganiu wód gruntowych,
- w obrębie dolin rzecznych oraz lokalnych obniżeń terenu.

Obszary związane z funkcjonowaniem urządzeń melioracyjnych zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez przyjęcie zasad zagospodarowania uwzględniających konieczność zachowania ich funkcji oraz ciągłości systemów odwadniających.

W szczególności:

- utrzymano istniejące ciągi rowów melioracyjnych jako elementy infrastruktury technicznej i systemu gospodarowania wodami,
- wskazano konieczność zachowania drożności urządzeń melioracyjnych oraz zapewnienia dostępu do nich w celu prowadzenia prac utrzymaniowych,
- ograniczono możliwość lokalizacji zabudowy w sposób kolidujący z funkcjonowaniem systemów melioracyjnych,
- uwzględniono znaczenie melioracji w kształtowaniu stosunków wodnych oraz ochronie gruntów rolnych.

Przyjęte rozwiązania planistyczne zapewniają możliwość dalszego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych oraz uwzględniają ich rolę w gospodarce wodnej gminy, przy jednoczesnym zachowaniu zasad zrównoważonego gospodarowania przestrzenią.

2.4.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z danymi zawartymi w bazie SOPO (System Osłony Przeciwosuwiskowej)[9], na terenie gminy wskazane zostały obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemi głównie wzdłuż brzegu zalewu Zegrzyńskiego.

Zjawiska te mają charakter lokalny i związane są przede wszystkim z uwarunkowaniami geomorfologicznymi i hydrogeologicznymi, w szczególności:

- występowaniem skarp i stromych zboczy w rejonie doliny Narwi i Zalewu Zegrzyńskiego,
- obecnością gruntów o zróżnicowanej spoistości i podatności na uplastycznienie,
- oddziaływaniem wód powierzchniowych i infiltracyjnych,
- lokalną ingerencją antropogeniczną, w tym przekształceniami stoków oraz obciążeniem zabudową.

[9] https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl/; https://geologia.pgi.gov.pl/geozagrozenia/

Wskazane obszary nie mają charakteru rozległych stref osuwiskowych, jednak ze względu na potencjalne ryzyko destabilizacji skarp wymagają uwzględnienia w procesie planowania przestrzennego oraz przy realizacji inwestycji budowlanych.

Uwarunkowania związane z występowaniem terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez wprowadzenie zasad ograniczających możliwość intensywnego zagospodarowania w obszarach potencjalnie niestabilnych.

W szczególności:

- ograniczono możliwość lokalizacji nowej zabudowy w obrębie skarp i stoków o podwyższonym ryzyku niestabilności,
- dostosowano przeznaczenie terenów do ich uwarunkowań geotechnicznych, preferując funkcje niewymagające trwałego obciążenia gruntu,
- wskazano konieczność uwzględniania warunków gruntowo-wodnych na etapie realizacji inwestycji, w tym przeprowadzania badań geotechnicznych,
- uwzględniono potrzebę zachowania naturalnej rzeźby terenu oraz ograniczania ingerencji mogących prowadzić do destabilizacji stoków,
- powiązano zagospodarowanie tych terenów z funkcjami przyrodniczymi i krajobrazowymi, szczególnie w rejonie Zalewu Zegrzyńskiego.

Przyjęte rozwiązania planistyczne minimalizują ryzyko wystąpienia negatywnych skutków ruchów masowych ziemi oraz zapewniają bezpieczeństwo użytkowania przestrzeni przy jednoczesnym zachowaniu walorów krajobrazowych gminy.

2.4.5. Strefy ochronne ujęć wód

Z punktu widzenia hydrogeologii, gmina Serock należy do makroregionu Wschodniego Niżu Polskiego. Obszar ten obejmuje północno-wschodnią część kraju, rozciągając się aż po dolinę Wisły i Żuławy na zachodzie oraz dolne odcinki rzek Wieprz i Pilica na południu.

W ramach tego makroregionu wyróżnia się kilka jednostek regionalnych, z których teren gminy Serock znajduje się w granicach regionu Północnomazowieckiego. Region ten obejmuje północną część niecki mazowieckiej, ograniczoną od południa i zachodu dolinami Bugu, dolnej Narwi i Wisły, które pełnią funkcję głównych odbiorników wód podziemnych ze wszystkich poziomów wodonośnych zawierających wody słodkie.

Na tym obszarze wyróżnia się trzy główne piętra wodonośne:

- **Piętro wodonośne górnej kredy**

Czasami tworzy ono wspólny system wodonośny z piaskami i gezami paleoceńskimi. Jest to poziom słabo rozpoznany, a jego głębokość zwiększa się od kilkudziesięciu metrów w dolinie Wisły do ponad 200 m na północnych krańcach regionu.

Przewodność wodna tego systemu jest niska i wynosi zazwyczaj 200-300 m^2/d. W wielu miejscach, zwłaszcza w centralnej części regionu, wody kredowe są silnie zmineralizowane i nie nadają się do bezpośredniego wykorzystania jako wody pitne.

- **Piętro wodonośne trzeciorzędu**

Składa się z dwóch poziomów: mioceńskiego i oligoceńskiego, oddzielonych od piętra czwartorzędowego grubą warstwą słabo przepuszczalnych iłów i mułków pliocenu.

  - Poziom mioceński tworzą drobnoziarniste piaski i pyły z przewarstwieniami mułków oraz węgla brunatnego, o miąższości 20-30 m. Poziom piezometryczny znajduje się na wysokości 150-160 m n.p.m. Wody tego poziomu mają mineralizację na poziomie 0,4-0,5 g/l i żółtobrunatne zabarwienie. Choć studnie ujmujące ten poziom osiągają wydajność 30-60 m^3/h, to ze względu na trudną do usunięcia barwę wody są rzadko eksploatowane.
  - Poziom oligoceński zbudowany jest z drobnoziarnistych piasków glaukonitowych, często oddzielonych od poziomu mioceńskiego warstwą iłów i mułków. Wody tego poziomu mają mineralizację rzędu 0,3-0,5 g/l i charakteryzują się zróżnicowaną jakością – od dobrej po słabą. Wydajność studni waha się od 30 do 100 m^3/h, a przewodność wodna mieści się w przedziale 50-100 m^2/d.

- **Piętro wodonośne czwartorzędu**

Występuje powszechnie na terenie gminy, w strukturach wodonośnych śródmorenowych i podmorenowych. Ma ono kluczowe znaczenie dla lokalnej gospodarki wodnej ze względu na łatwy dostęp do zasobów, dużą pojemność zbiorników oraz dobrą zdolność odnawiania się wód. W jego obrębie wyróżnia się zazwyczaj dwa do trzech, a miejscami nawet cztery poziomy wodonośne.

Najgłębszy poziom wodonośny występuje w osadach rzecznych – piaskach i żwirach – pochodzących z okresu peryglacjalnego oraz interglacjału kromerskiego, a także w osadach wodnolodowcowych przykrytych glinami i mułkami zlodowacenia południowopolskiego. Poziom ten ma ograniczony zasięg przestrzenny i występuje głównie w formie kopalnych dolin – dawnych rynien i wcięć erozyjnych.

Powyżej zalega dominujący kompleks piaszczysto-żwirowy o miąższości od 40 do 80 metrów, datowany na interglacjał mazowiecki oraz zlodowacenie środkowopolskie. Kompleks ten może występować jako jednolity poziom wodonośny lub być lokalnie rozdzielony przez warstwy glin i mułków, tworząc wówczas dwa lub trzy mniejsze poziomy. W takich przypadkach poszczególne poziomy wodonośne są zazwyczaj ze sobą hydraulicznie połączone, a najwyższy z nich – przypowierzchniowy – pozostaje w bezpośrednim kontakcie hydraulicznym z wodami powierzchniowymi Narwi, Bugu oraz mniejszych cieków wodnych.

Pierwszy poziom wodonośny jest w dużej mierze nieizolowany – nie przykrywają go warstwy słabo przepuszczalne – co oznacza, że jego zwierciadło wody znajduje się na różnych głębokościach, zależnie od ukształtowania terenu. W dolinach Bugu i Narwi poziom wód gruntowych występuje płytko, nawet do 1,0 m poniżej powierzchni terenu, natomiast na pozostałych obszarach gminy głębokość ta waha się od 2,0 do 8,0 m.

Osady budujące poziomy wodonośne czwartorzędu charakteryzują się korzystnymi właściwościami hydrogeologicznymi. Wydajność studni, w zależności od ich konstrukcji, może przekraczać 200 m^3/h.

Południowa i wschodnia część gminy znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP), określanego jako dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy). Aby dany obszar został zakwalifikowany jako GZWP, musi spełniać określone kryteria: potencjalna wydajność studni powinna przekraczać 70 m^3/h, wydajność całego ujęcia musi wynosić ponad 10 000 m^3/d, a jakość wód musi odpowiadać wymaganym normom.

Celem ustanowienia GZWP jest ochrona zasobów wód podziemnych przed degradacją oraz zapewnienie ich dostępności dla przyszłych pokoleń. Planowanie przestrzenne powinno uwzględniać konieczność ochrony tych zbiorników, w szczególności ich stref zasilania. Obszary ochronne powinny być wyznaczane w powiązaniu z innymi działaniami gospodarczymi, zgodnie z zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich granice powinny być oparte na niezmiennych zasadach wynikających z budowy geologicznej i warunków hydrodynamicznych danego zbiornika, aby skutecznie pełniły funkcję ochronną.

W celu zapewnienia maksymalnej ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych na obszarach objętych Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych (GZWP), należy podjąć szereg działań:

- precyzyjnie wyznaczyć granice stref wymagających szczególnej ochrony oraz zidentyfikować obszary najbardziej podatne na zanieczyszczenia,
- przeprowadzić inwentaryzację istniejących źródeł zanieczyszczeń,
- dokonać klasyfikacji tych źródeł według stopnia zagrożenia, wskazując działania: obserwacyjne, ograniczające ich negatywny wpływ lub prowadzące do ich likwidacji,
- zinwentaryzować potencjalne źródła zanieczyszczeń,
- szczegółowo zarejestrować istniejące i planowane obiekty gospodarki wodnej.

Dodatkowo, konieczne jest wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wdrożenie działań proekologicznych, takich jak:

- dostosowanie gospodarki wodnej do poziomu zagrożenia zasobów podziemnych,

- wprowadzenie systemu opłat promujących racjonalne korzystanie i ochronę wód podziemnych,
- selektywne użytkowanie zasobów wodnych,
- opracowanie lokalnych zasad stosowania nawozów i środków ochrony roślin,
- eliminacja lub neutralizacja źródeł zanieczyszczeń.

Jak wcześniej wspomniano, część gminy Serock znajduje się w zasięgu GZWP obejmującego dolinę środkowej Wisły (Warszawa-Puławy). Zbiornik ten ma powierzchnię 2085 km^2, a jego zasoby dyspozycyjne szacowane są na 1000 tys. m^3/d, przy module zasobów wynoszącym 5,55 $l/s \cdot km^2$ i średniej głębokości ujęcia 60 m.

Gmina Serock należy do obszarów o wysokim potencjale zasobów wodnych. Całkowite zasoby dyspozycyjne wynoszą 18 100 m^3/d, natomiast zasoby eksploatacyjne ujęć sięgają 32 606 m^3/d. Łączny pobór wód w 1996 roku wynosił 4325 m^3/d, co oznacza, że stopień wykorzystania zasobów wynosił 23,99%. Wskazuje to na znaczne rezerwy wód podziemnych dostępne na tym terenie.

Na obszarze gminy można wyróżnić kilka stref o zróżnicowanych warunkach występowania wód gruntowych w przypowierzchniowej strefie geologicznej. Na dużej części terenu, w przepuszczalnych osadach aluwialnych, wodnolodowcowych, lodowcowych i eolicznych, występuje jeden ciągły poziom wód gruntowych.

W dolinach rzecznych, zagłębieniach i obniżeniach terenu, zwierciadło wód gruntowych znajduje się na głębokości 0-2 m p.p.t. Obszary te są często podmokłe i torfowiskowe, a w okresach roztopów wiosennych lub intensywnych opadów woda może występować na powierzchni gruntu. Strefa zalegania wód gruntowych na głębokości 2-4 m p.p.t. obejmuje głównie tereny przyległe do dolin cieków wodnych. Ze względu na niewielkie różnice wysokości, wody opadowe długo utrzymują się w tych rejonach. Warto zaznaczyć, że poziom wód gruntowych jest tu sztucznie obniżony w wyniku eksploatacji oraz działań melioracyjnych.

Obszary, gdzie wody gruntowe zalegają płytko (do 4 m p.p.t.), zajmują znaczną część gminy, zwłaszcza we wschodniej jej części. Na terenach bardziej oddalonych od dolin i obniżeń, zwierciadło wód gruntowych znajduje się głębiej – poniżej 4 m p.p.t. Wody te są zasilane głównie przez infiltrację opadów atmosferycznych i cechują się dużą zmiennością poziomu, która miejscami może dochodzić do 0,8 m.

Ze względu na niewielką głębokość zalegania oraz brak warstw izolacyjnych, wody gruntowe w strefie przypowierzchniowej są szczególnie podatne na zanieczyszczenia. Największe zagrożenie dla ich jakości stanowią obszary z nieuporządkowaną gospodarką ściekową, gdzie powszechnie stosuje się szamba. Często są one nieszczelne, a ich opróżnianie odbywa się w sposób niekontrolowany, bez wskazania miejsca zrzutu. Drugim istotnym czynnikiem wpływającym na degradację tych wód jest intensywna działalność rolnicza – stosowanie dużych ilości nawozów mineralnych

i środków ochrony roślin na terenach, gdzie wody gruntowe występują płytko i nie są chronione warstwami nieprzepuszczalnymi. Dodatkowe zagrożenie stanowią składowiska odpadów o nieuregulowanym statusie oraz magazyny paliw ciekłych.

Na obszarach, gdzie występuje swobodne zwierciadło wód gruntowych, obserwuje się miejsca, w których ciągłość tego poziomu jest zakłócona. Dotyczy to głównie wychodni glin zwałowych – osadów o niskiej przepuszczalności – gdzie wody przypowierzchniowe praktycznie nie występują. Natomiast w rejonach, gdzie osady piaszczyste mają niewielką miąższość i już na głębokości poniżej 2 m zalegają warstwy słabo przepuszczalne, po intensywnych opadach lub w czasie roztopów mogą pojawiać się lokalne, nieciągłe poziomy wodonośne. Ich miąższość jest zmienna i zależy od głębokości stropu warstw nieprzepuszczalnych. Ze względu na niewielką zasobność i okresowy charakter, poziomy te nie mają znaczenia użytkowego.

W rejonach wychodni glin zwałowych panują odmienne warunki hydrogeologiczne – brak jest tu ciągłego poziomu przypowierzchniowych wód gruntowych, co wynika z budowy geologicznej. Obszary te są praktycznie pozbawione wód w strefie przypowierzchniowej. Wody gruntowe mogą pojawiać się jedynie lokalnie, w miejscach występowania soczew przepuszczalnych osadów, jednak są to poziomy o bardzo ograniczonych zasobach, bez znaczenia gospodarczego. W miejscach, gdzie gliny zwałowe są silnie spiaszczone od powierzchni, w okresach intensywnych opadów i roztopów mogą występować płytkie wody gruntowe, które mają znaczenie głównie dla kondycji roślinności i właściwości wilgotnościowych gleb.

Analiza parametrów fizykochemicznych wód podziemnych ze studni wierconych wskazuje, że ich jakość generalnie odpowiada normom dla wód pitnych. Przekroczenia dopuszczalnych wartości dotyczą jedynie niektórych wskaźników, takich jak azot amonowy, żelazo i mangan. Warto zaznaczyć, że podwyższone stężenia żelaza i manganu mają charakter naturalny i nie są wynikiem działalności człowieka – występują one w środowisku osadów aluwialnych, które są bogate w te pierwiastki oraz w substancje humusowe, utrudniające ich wytrącanie z roztworu.

Podwyższone, a często przekraczające normy stężenia azotu amonowego obserwuje się na terenach zabudowanych, gdzie warstwa wodonośna nie jest chroniona przed dopływem zanieczyszczeń z powierzchni. Oprócz zróżnicowania poziomego, obserwuje się również zmienność pionową – w górnych partiach wodonośca stężenia azotu amonowego są wyższe niż w głębszych warstwach, co świadczy o migracji zanieczyszczeń z powierzchni terenu.

Jakość wód gruntowych zależy z jednej strony od presji antropogenicznej, która wiąże się z intensywnością zagospodarowania terenu, a z drugiej – od warunków geologicznych umożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do warstw wodonośnych. Choć znaczna część gminy Serock ma charakter słabo zurbanizowany, to jednak brak izolacji poziomu wodonośnego od powierzchni zwiększa jego podatność na

degradację. W przypadku intensyfikacji zagospodarowania przestrzennego, konieczne jest wdrożenie działań ochronnych dla użytkowego poziomu wód gruntowych.

Warto również zaznaczyć, że w rejonie wsi Wierzbica znajduje się obszar, na którym brak jest użytkowego poziomu wodonośnego. Występujące tam warstwy wodonośne mają niewielką miąższość i ograniczony zasięg, co uniemożliwia budowę ujęć o wydajności przekraczającej 5 m^3/h.

Uwarunkowania hydrogeologiczne oraz potrzeba ochrony zasobów wód podziemnych, w tym w szczególności obszarów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez przyjęcie rozwiązań przestrzennych ograniczających ryzyko degradacji jakości i ilości zasobów wodnych.

W szczególności:

- uwzględniono konieczność ochrony zasobów wód podziemnych poprzez odpowiednie kształtowanie funkcji terenów oraz ograniczanie presji inwestycyjnej na obszarach szczególnie wrażliwych,
- dostosowano kierunki zagospodarowania przestrzennego do warunków hydrogeologicznych, w tym w szczególności w obszarach o płytkim zaleganiu wód gruntowych oraz braku naturalnej izolacji warstw wodonośnych,
- ograniczono możliwość lokalizacji funkcji mogących powodować zanieczyszczenie wód podziemnych, w szczególności w odniesieniu do działalności mogącej generować zanieczyszczenia obszarowe lub punktowe,
- uwzględniono konieczność zapewnienia odpowiedniej gospodarki ściekowej jako kluczowego elementu ochrony jakości wód podziemnych,
- wskazano potrzebę zachowania terenów o funkcjach przyrodniczych i retencyjnych, w szczególności w dolinach rzecznych, jako elementów wspierających naturalne procesy zasilania wód podziemnych,
- wprowadzono zasady zagospodarowania sprzyjające ograniczaniu infiltracji zanieczyszczeń do gruntu, w tym poprzez promowanie rozwiązań opartych na zrównoważonej gospodarce wodami opadowymi.

Przyjęte rozwiązania planistyczne zapewniają ochronę zasobów wód podziemnych, w tym ich jakości i zdolności odnawiania, oraz pozostają zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska, przy jednoczesnym umożliwieniu zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy.

2.4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Informacje o lokalizacji obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych znajdują się w posiadaniu właściwego miejscowo wojewody oraz dyrektora zarządu zlewni

Wód Polskich[10] – organy te są właściwe do wydania decyzji w sprawie ustanowienia stref ochronnych. Wojewoda jest dodatkowo właściwy do ustanowienia obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Na podstawie analizy dostępnych materiałów planistycznych i środowiskowych, nie stwierdzono występowania na terenie gminy Serock obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych w drodze obowiązujących decyzji administracyjnych.

Jednocześnie należy wskazać, że część obszaru gminy znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) doliny środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), co oznacza występowanie szczególnie cennych zasobów wód podziemnych wymagających ochrony ilościowej i jakościowej. Zbiornik ten pełni istotną funkcję w systemie zaopatrzenia w wodę oraz w utrzymaniu równowagi hydrologicznej regionu.

Pomimo braku formalnie wyznaczonych obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, projekt planu ogólnego uwzględnia konieczność ochrony zasobów wodnych poprzez odpowiednie kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

W szczególności:

- zachowano tereny dolin rzecznych oraz obszary o funkcjach przyrodniczych i retencyjnych,
- ograniczono możliwość lokalizacji funkcji mogących powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
- uwzględniono potrzebę ochrony obszarów zasilania wód podziemnych, w tym w granicach GZWP,
- dostosowano kierunki zagospodarowania do uwarunkowań hydrogeologicznych, w szczególności w obszarach o wysokiej podatności na infiltrację zanieczyszczeń.

Przyjęte rozwiązania planistyczne sprzyjają realizacji celów środowiskowych w zakresie ochrony zasobów wodnych, ograniczania presji antropogenicznej oraz zachowania naturalnych funkcji hydrologicznych, przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy.

2.4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, udokumentowane złoża kopalin, kompleksy

[10] Zgodnie z art. 135 ust. 1, art. 14 ust. 6 pkt 2, art. 141 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. 2017 poz. 1566, z późn. zm.)

podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Złoża kruszywa naturalnego na terenie gminy Serock związane są głównie z rozległymi, płaskimi strefami moren czołowych, zlokalizowanymi w rejonie Serocka i Dębinek. W tych obszarach grube frakcje kruszywa naturalnego tworzą tzw. „czapki" o ograniczonym zasięgu, pod którymi zazwyczaj występują drobniejsze frakcje. Dodatkowo, kruszywo pozyskiwane jest również z dna Zalewu Zegrzyńskiego.

Złoża z udokumentowanymi zasobami:

- **Złoże „Dębinki"** zostało rozpoznane w kategoriach C1 i C2. Zasoby w kategorii C1 wynoszą 10 733,5 tys. ton, natomiast w kategorii C2 – 13 682,4 tys. ton. Obszar ten objęty był koncesjami na eksploatację w ramach terenów górniczych Dębinki III i Dębinki IV.
- **Złoże „Zalew Zegrzyński"**, położone na dnie zbiornika, częściowo w granicach gminy Nieporęt, zostało udokumentowane w kategorii C1 i eksploatowane przez Warszawskie Zakłady Eksploatacji Kruszywa. Składa się z dwóch warstw piasków oddzielonych warstwą piasków ze żwirem. Kruszywo to nadaje się do produkcji piasków płukanych, żwirów, piasków do betonów, zapraw i wypraw. Całkowite zasoby wynoszą 5 508,0 tys. ton i są obecnie eksploatowane.

Złoża zarejestrowane:

- W miejscowości Święcienica do 1992 roku prowadzono wydobycie grubego kruszywa naturalnego (żwiry i piaski ze żwirem) przez WZDiM – Warszawa. Zasoby wynosiły 197,86 tys. ton. Kruszywo to wykorzystywano do produkcji mas bitumicznych, mieszanek drobnych, betonów oraz piasków II i III klasy.

Obszary prognostyczne:

- W rejonie Stanisławowa Zegrzyńskiego, w strefie występowania osadów moren czołowych, oraz w okolicach Jachranki Nowej przewiduje się obecność piasków i piasków ze żwirem. Szacowane zasoby wynoszą odpowiednio: 400 tys. m^3 w rejonie Stanisławowa i 1 500 tys. m^3 w rejonie Jachranki.

Tabela 8: Złoża kopalin na terenie gminy Serock

Kod	Id	Nazwa złoża	Stan zagospodarowania kopaliny głównej	Opis położenia	Lata wydobycia kopaliny głównej
KN	6191	Dębinki	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Marynino, Karolino,Dębinki	1992 - 1996
KN	6196	Dębinki II	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Marynin, dz. nr:91, 92, 94/1	1995 - 1998

KN	6989	Dębinki III	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Marynin	1997 - 2013
KN	6988	Dębinki IV	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Marynino, dz. nr: 88-90	1997 - 1998
KN	19659	Dębinki V	[R] złoże rozpoznane szczegółowo	Dębinki dz.55 i 56, Karolino dz.1, Marynino dz.95/2 i 96	
KN	4080	Dębinki/zar./	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów		
WT	20010	Jachranka	[C] Wody termalne (cieplice)	Jachranka, dz. nr 339/21	
IB	2441	Wierzbica	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Wierzbica	1992
KN	1769	Zalew Zegrzyński	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Zegrze	1992 - 2003

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB) w ramach Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski – MIDAS

Ponadto w wielu lokalizacjach prowadzono eksploatację piasku na mniejszą skalę. W okolicach Serocka zidentyfikowano siedem takich wyrobisk, a piasek wydobywano również w rejonie Marynina, Borowej Góry i Zalesia Borowego. Większość tych wyrobisk została już porzucona, częściowo zarośnięta i zapełniona.

W latach 70. prowadzono prace poszukiwawcze, głównie w obrębie Zalewu Zegrzyńskiego, jednak nie przyniosły one pozytywnych rezultatów – natrafiono jedynie na cienkie warstwy piasków i żwirów wśród osadów piaszczystych. Również w rejonie Łachy, na tarasie zalewowym, odwierty ujawniły piaski o zróżnicowanej granulacji oraz pospółkę na głębokości 7,1-11,2 m, jednak ich zasięg był ograniczony.

Warto zaznaczyć, że eksploatacja złoża „Dębinki" wiąże się z kolizją przestrzenną i znaczącą ingerencją w krajobraz. Po zakończeniu wydobycia przewidziano dla tego terenu kierunek rekultywacji – rekreacyjny.

Na terenie gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Uwarunkowania związane z występowaniem złóż kopalin oraz dotychczasową działalnością eksploatacyjną zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez dostosowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego do istniejących zasobów oraz ograniczeń środowiskowych i krajobrazowych.

W szczególności:

- uwzględniono lokalizację udokumentowanych złóż kopalin poprzez takie kształtowanie funkcji terenów, które nie prowadzi do ich trwałego wykluczenia z potencjalnego wykorzystania,
- w przypadku złóż o zakończonej eksploatacji uwzględniono potrzebę ich rekultywacji oraz zagospodarowania zgodnie z kierunkami wynikającymi z dotychczasowego użytkowania, w szczególności w kierunku funkcji rekreacyjnych lub przyrodniczych,
- ograniczono możliwość lokalizacji zabudowy na terenach mogących kolidować z potencjalnym wykorzystaniem złóż, w szczególności w obszarach rozpoznanych i prognostycznych,
- uwzględniono konieczność minimalizacji negatywnego oddziaływania eksploatacji kopalin na środowisko oraz krajobraz,
- dostosowano strukturę funkcjonalno-przestrzenną do istniejących przekształceń wynikających z działalności górniczej, w tym obecności wyrobisk poeksploatacyjnych,
- nie wprowadzono ustaleń związanych z kompleksami podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemnymi magazynami substancji, ze względu na ich brak na terenie gminy.

Przyjęte rozwiązania planistyczne zapewniają racjonalne gospodarowanie zasobami kopalin, uwzględniają potrzebę ochrony środowiska oraz krajobrazu, a także umożliwiają zagospodarowanie terenów poeksploatacyjnych w sposób zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.

2.4.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

2.4.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych

Gmina Serock wyróżnia się wyjątkowym bogactwem zabytków, które odzwierciedlają jej wielowiekową historię i zróżnicowane dziedzictwo kulturowe. Na jej terenie znajdują się liczne obiekty wpisane do rejestru zabytków archeologicznych, obejmujące zarówno budowle sakralne, jak i świeckie, a także elementy infrastruktury oraz miejsca pamięci.

Tabela 9: Zabytki archeologiczne wg rejestru zabytków archeologicznych na terenie gminy Serock

Numer	Nazwa	Chronologia	Funkcja	Wpis
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.173372	kościół parafialny pw. Zwiastowania Najświętszej Marii Panny	XVI w.	kościół	320/61 z 1961-12-20
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.173338	oficyna-stajnia	1. poł. XIX w.	oficyna gospodarcza	A-47 z 1962-04-12, A-957 z 2010-09-24
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.173328	zajazd pocztowy	koniec XVIII w.	zajazd	676/62 z 2000-05-22
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.173351	oficyna-wozownia	1. poł. XIX w.	oficyna gospodarcza	A-47 z 1962-04-12, A-957 z 2010-09-24
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.173357	dom	2. poł. XIX w.	budynek mieszkalny	A-44 z 2000-05-22, A-956 z 2010-09-24
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.173393	dom	2. poł. XIX w.	budynek mieszkalny	A-46 z 2000-05-22, A-954 z 2010-09-27
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.173363	dom	poł. XIX w.	budynek mieszkalny	A-23 z 1999-11-08, A-944 z 2010-09-23
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.173383	dom z oficyną	2. poł. XIX w.	budynek mieszkalny	A-45 z 2000-05-22, A-955 z 2010-09-23
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.173430	dom	2. poł. XIX w.	budynek mieszkalny	A-43 z 2000-05-22, A-952 z 2010-10-05
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BL.85602	bruk - kocie łby	1846 - 1848	nawierzchnia	A-48 z 2000-05-22
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_CM.16749	cmentarz parafialny rzymskokatolicki	1. poł. XIX w.	cmentarz rzymskokatolicki	1385 z 1989-07-26
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BL.89568	fort Dębę	1901 - 1914	fort	A-1368 z 2017-01-27

Numer	Nazwa	Chronologia	Funkcja	Wpis
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.178717	pałac	2. poł. XIX w.	pałac	305/61 z 1961-12-20
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.173470	kościół parafialny pw. św. Antoniego	koniec XIX w.	kościół	1083 z 1974-12-03
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_CM.16764	cmentarz rzymskokatolicki	2. poł. XIX w.	cmentarz rzymskokatolicki	1384 z 1989-12-08
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.372791	kasyno oficerskie	1903 - 1904	kasyno	A-1335 z 2016-05-13
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.376488	hotel garnizonowy	1937 - 1938	hotel	A-1341 z 2015-05-22
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.173482	dwór	XIX w.	dwór	198/59 z 1959-11-19

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Jednym z najstarszych i najważniejszych zabytków jest kościół parafialny pw. Zwiastowania Najświętszej Marii Panny, pochodzący z XVI wieku, który stanowi nie tylko centrum życia religijnego, ale również cenny przykład architektury sakralnej. Obok niego warto wymienić drugi kościół – pw. św. Antoniego – z końca XIX wieku, który również wpisuje się w krajobraz historyczny Serocka.

Zabytki świeckie reprezentowane są przez liczne budynki mieszkalne i gospodarcze z XIX wieku, w tym oficyny, domy, zajazdy oraz pałac, który stanowi jeden z najbardziej reprezentacyjnych obiektów w regionie. Szczególną wartość mają także elementy dawnej infrastruktury, takie jak bruk z tzw. „kocich łbów" z połowy XIX wieku, który zachował się jako świadectwo dawnej techniki drogowej.

Na uwagę zasługują również zabytki związane z historią wojskowości – fort Dębę z początku XX wieku oraz kasyno oficerskie i hotel garnizonowy z okresu międzywojennego, które przypominają o strategicznym znaczeniu tego obszaru w przeszłości. Dopełnieniem tego obrazu są dwa cmentarze rzymskokatolickie z XIX wieku, będące miejscami pamięci i refleksji.

Całość tworzy spójną i bogatą mozaikę dziedzictwa, która nie tylko dokumentuje rozwój osadnictwa i architektury na przestrzeni wieków, ale także stanowi ważny element tożsamości lokalnej. Zabytki te są nie tylko obiektami chronionymi prawnie, lecz także żywymi świadkami historii, które przyciągają turystów, badaczy i miłośników kultury. Gmina Serock dzięki nim zachowuje swój unikalny charakter i wpisuje się w mapę najcenniejszych miejsc dziedzictwa Mazowsza.

Tabela 10: Lista zabytków nieruchomych ujęta w rejestrze na terenie gminy Serock

Miejscowość	Obiekt	Datowanie
Dębe	fort Dębe w zespole Twierdzy Zegrze	1890-1909, 1901-1914
Dębe	Park	
Jadwisin	Pałac	1896-98
Jadwisin	Park	
Serock	Cmentarz żydowski	1821-1822
Serock	Kościół p.w. Zwiastowania NMP	1512-25, pocz. XVII w.
Serock	Kamienica	XIX w.
Serock	Oficyna (I) d. zajazdu pocztowego (d. stajnia)	l. 30/40. XIX w.
Serock	Zajazd pocztowy	l. 30/40. XIX w.
Serock	Oficyna (II) d. zajazdu pocztowego (d. wozownia)	l. 30/40. XIX w.
Serock	Kamienica	II poł. XIX w.
Serock	Kamienica (wraz z oficyną tylną)	II poł. XIX w.
Serock	Kamienica	II poł. XIX w.
Serock	Kamienica (wraz z częścią działki)	ok. poł. XIX w.
Serock	Cmentarz par. p.w. Zwiastowania NMP (wraz ze starodrzewem)	zał. I poł. XIX w.
Serock	Dom	II poł. XIX w.
Serock	pozostałości fortyfikacji napoleońskich "Wały Napoleońskie"	1807-1812
Wola Kiełpińska	Cmentarz rzym.-kat. (wraz ze starodrzewem)	zał. II poł. XIX w.
Wola Kiełpińska	Kościół p.w. św. Antoniego Padewskiego	przed 1899
Zegrze	koszary w zespole Twierdzy Zegrze	1890-1909
Zegrze	most w zespole Twierdzy Zegrze	1890-1909
Zegrze	Umocnienie Duże - w zespole Twierdzy Zegrze	1890-1909
Zegrze	Umocnienie Małe z wałem międzyfortowym w zespole Twierdzy Zegrze	1890-1909
Zegrze Północne	Kasyno (Twierdza Zegrze)	1903-1904
Zegrze Północne	Hotel garnizonowy	1937-38
Zegrze Północne	Prochownia Nr 2 w zespole Twierdzy Zegrze	1913-14

Miejscowość	Obiekt	Datowanie
Zegrzynek	Park	

Źródło: Wykaz zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Zasoby dziedzictwa kulturowego gminy Serock, obejmujące liczne obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz inne elementy o wartościach historycznych i krajobrazowych, zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez przyjęcie rozwiązań zapewniających ich ochronę, zachowanie oraz właściwe wkomponowanie w strukturę przestrzenną gminy.

W szczególności:

- uwzględniono lokalizację zabytków objętych formami ochrony poprzez odpowiednie kształtowanie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania w ich otoczeniu,
- wprowadzono ograniczenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego w sąsiedztwie obiektów zabytkowych, mające na celu ochronę ich wartości historycznych, architektonicznych i krajobrazowych,
- zapewniono zachowanie historycznych układów przestrzennych, w szczególności w obrębie centrum Serocka oraz zespołów zabytkowych,
- uwzględniono konieczność ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych oraz powiązań widokowych w krajobrazie,
- dopuszczono możliwość adaptacji obiektów zabytkowych do nowych funkcji, pod warunkiem zachowania ich wartości kulturowych,
- wskazano kierunki zagospodarowania sprzyjające rewitalizacji i rewaloryzacji obszarów o szczególnym znaczeniu historycznym,
- uwzględniono ochronę cmentarzy oraz miejsc pamięci jako elementów dziedzictwa kulturowego,
- zapewniono zgodność ustaleń planu ogólnego z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków, w tym z wymaganiami wynikającymi z wpisu do rejestru zabytków.

Szczególnym przypadkiem jest historyczne założenie podworskie Jerzego Szaniawskiego w granicach rezerwatu przyrody „Wąwóz Szaniawskiego”. W odniesieniu do tego obszaru projekt planu ogólnego uwzględnia możliwość uporządkowania i rewitalizacji zachowanych pozostałości historycznego zagospodarowania oraz ich kontrolowanego udostępnienia na potrzeby funkcji turystycznych, edukacyjnych, kulturalnych i rekreacyjnych. Rozwiązanie to odnosi się do istniejących ruin, fundamentów i historycznych ciągów komunikacyjnych i nie zakłada rozszerzania historycznego zakresu zagospodarowania.

Szczegółowy sposób realizacji poszczególnych zamierzeń, w tym ewentualnej odbudowy obiektów kubaturowych, będzie wymagał zachowania wymogów

wynikających z przepisów dotyczących ochrony zabytków i ochrony przyrody oraz uzyskania wymaganych zgód i zezwoleń właściwych organów.

Przyjęte rozwiązania planistyczne umożliwiają zachowanie i ochronę dziedzictwa kulturowego gminy Serock jako istotnego elementu jej tożsamości, przy jednoczesnym umożliwieniu jego wykorzystania w rozwoju funkcji społecznych, turystycznych, edukacyjnych i kulturalnych, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Szczególne znaczenie ma w tym zakresie możliwość uporządkowania i kontrolowanego udostępnienia zachowanych pozostałości historycznego założenia podworskiego Jerzego Szaniawskiego, przy zachowaniu jego wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych oraz z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia tego obszaru w granicach rezerwatu przyrody.

2.4.10. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady[11].

2.4.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie Miasta i Gminy Serock występują tereny zamknięte, związane przede wszystkim z funkcjonowaniem obiektów o charakterze wojskowym[12]. Tereny te posiadają szczególny status prawny wynikający z przepisów odrębnych i są wyłączone z ogólnodostępnego zagospodarowania przestrzennego.

Największe koncentracje terenów zamkniętych zlokalizowane są w południowej części gminy, w rejonie Zegrza oraz w sąsiedztwie Zalewu Zegrzyńskiego, gdzie historycznie i współcześnie funkcjonują obiekty wojskowe oraz infrastruktura towarzysząca. Obszary te obejmują zarówno tereny zabudowane, jak i tereny otwarte pełniące funkcje szkoleniowe, techniczne lub zabezpieczające.

Z funkcjonowaniem terenów zamkniętych mogą być powiązane strefy ochronne, wynikające z przepisów szczególnych, obejmujące m.in. ograniczenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego, wysokości zabudowy, dostępności terenu czy możliwości realizacji inwestycji. Zakres tych ograniczeń uzależniony jest od charakteru danego obiektu oraz jego funkcji.

[11] Zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U 1999 nr 41 poz. 412, z późn. zm.)

[12] Określone w decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. poz. 115)

Tereny zamknięte stanowią istotny element struktury przestrzennej gminy, wpływając na kierunki rozwoju osadnictwa, przebieg infrastruktury oraz dostępność terenów inwestycyjnych.

Uwarunkowania związane z występowaniem terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez dostosowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego do ograniczeń wynikających z ich funkcjonowania.

W szczególności:

- wyłączono tereny zamknięte z ogólnych kierunków zagospodarowania przestrzennego, respektując ich odrębny status prawny,
- uwzględniono ograniczenia w zagospodarowaniu terenów sąsiednich, wynikające z potencjalnych stref ochronnych,
- dostosowano układ funkcjonalno-przestrzenny gminy do istniejących barier przestrzennych związanych z terenami zamkniętymi,
- ograniczono możliwość lokalizacji funkcji kolizyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie tych obszarów,
- zapewniono spójność powiązań komunikacyjnych z uwzględnieniem przebiegu i dostępności terenów zamkniętych.

Przyjęte rozwiązania planistyczne zapewniają uwzględnienie specyfiki terenów zamkniętych w strukturze przestrzennej gminy, minimalizują potencjalne konflikty przestrzenne oraz umożliwiają racjonalne kształtowanie zagospodarowania terenów sąsiednich.

2.4.12. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Serock[13] nie występują obszary ograniczonego użytkowania ustanowione w drodze odrębnych decyzji administracyjnych.

Jednocześnie na obszarze gminy zidentyfikowano strefy o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych, które w praktyce pełnią funkcję obszarów ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym, wynikających z przepisów odrębnych oraz uwarunkowań funkcjonalnych. Obejmują one w szczególności:

- strefy sanitarne od cmentarzy (50 m i 150 m), w których:
  - obowiązuje nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
  - obowiązuje docelowe odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji,
  - w strefie 50 m wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych oraz ujęć wody,
  - w strefie 150 m wyklucza się lokalizację ujęć wody,

[13] zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

- strefy ochronne od gazociągów wysokiego ciśnienia, w których:
    - wprowadzono zakazy lokalizacji określonych typów zabudowy (m.in. mieszkaniowej, usług publicznych, przemysłowej),
    - określono pasy techniczne o szerokości od 2 m do 35 m od osi gazociągu,
- strefy od linii elektroenergetycznych:
- dla linii 110 kV – 16 m od osi,
- dla linii 15 kV – 5 m od osi,
  w których obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
- strefy od dróg publicznych, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Uwarunkowania związane ze strefami ograniczeń inwestycyjnych zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez:

- wprowadzenie zasad zagospodarowania respektujących przebieg i zasięg stref ochronnych infrastruktury oraz cmentarzy,
- ograniczenie możliwości lokalizacji funkcji wrażliwych (mieszkaniowych, usług publicznych) w obszarach objętych ograniczeniami,
- dostosowanie przeznaczenia terenów do wymogów wynikających z bezpieczeństwa infrastruktury technicznej i ochrony sanitarnej,
- zapewnienie zgodności ustaleń planu z przepisami odrębnymi regulującymi zagospodarowanie tych obszarów.

2.4.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Serock występuje ograniczona liczba obszarów wymagających działań przekształceniowych, rehabilitacyjnych lub rekultywacyjnych[14].

Do najważniejszych należą:

- obszar centrum Serocka, który wymaga działań rewitalizacyjnych ukierunkowanych na:
    - wprowadzenie nowych funkcji usługowych i społecznych,
    - poprawę jakości przestrzeni publicznych,
    - usprawnienie obsługi komunikacyjnej oraz zwiększenie dostępności miejsc parkingowych,
- obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską, w tym wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, wymagające:
    - działań rehabilitacyjnych i konserwatorskich,

[14] zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

    - dostosowania do nowych funkcji przy zachowaniu wartości kulturowych,
- obszary rozwoju funkcji turystycznych, które wymagają:
    - uporządkowania przestrzennego,
    - rozwoju infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej,
    - dostosowania zagospodarowania do rygorów ochrony środowiska i krajobrazu.

Zakres działań obejmuje przede wszystkim poprawę jakości zagospodarowania, modernizację infrastruktury, wzmocnienie funkcji centrotwórczych oraz dostosowanie przestrzeni do współczesnych potrzeb społeczno-gospodarczych.

Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez:

- wskazanie kierunków rewitalizacji centrum Serocka jako głównego ośrodka usługowego i społecznego,
- umożliwienie przekształceń funkcjonalnych terenów w sposób poprawiający ład przestrzenny i efektywność wykorzystania przestrzeni,
- uwzględnienie potrzeb ochrony i rewaloryzacji obiektów zabytkowych,
- wspieranie rozwoju funkcji turystycznych przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska i krajobrazu,
- powiązanie działań przekształceniowych z rozwojem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Przyjęte rozwiązania planistyczne umożliwiają stopniową poprawę jakości przestrzeni gminy, wzmacniają funkcje centrotwórcze oraz sprzyjają zrównoważonemu rozwojowi przy jednoczesnym poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych i kulturowych.

2.4.14. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, które zostały wyznaczone w aktualnych dokumentach – obecnie trwają pracę nad gminnym programem rewitalizacji i wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta i Gminy Serock.

W celu wyznaczenia aktualnego obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji sporządzona została diagnoza[15], w ramach której gminę Serock podzielono na jednostki osadnicze. Dla każdej jednostki osadniczej przeprowadzano analizę

[15] Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta i Gminy Serock

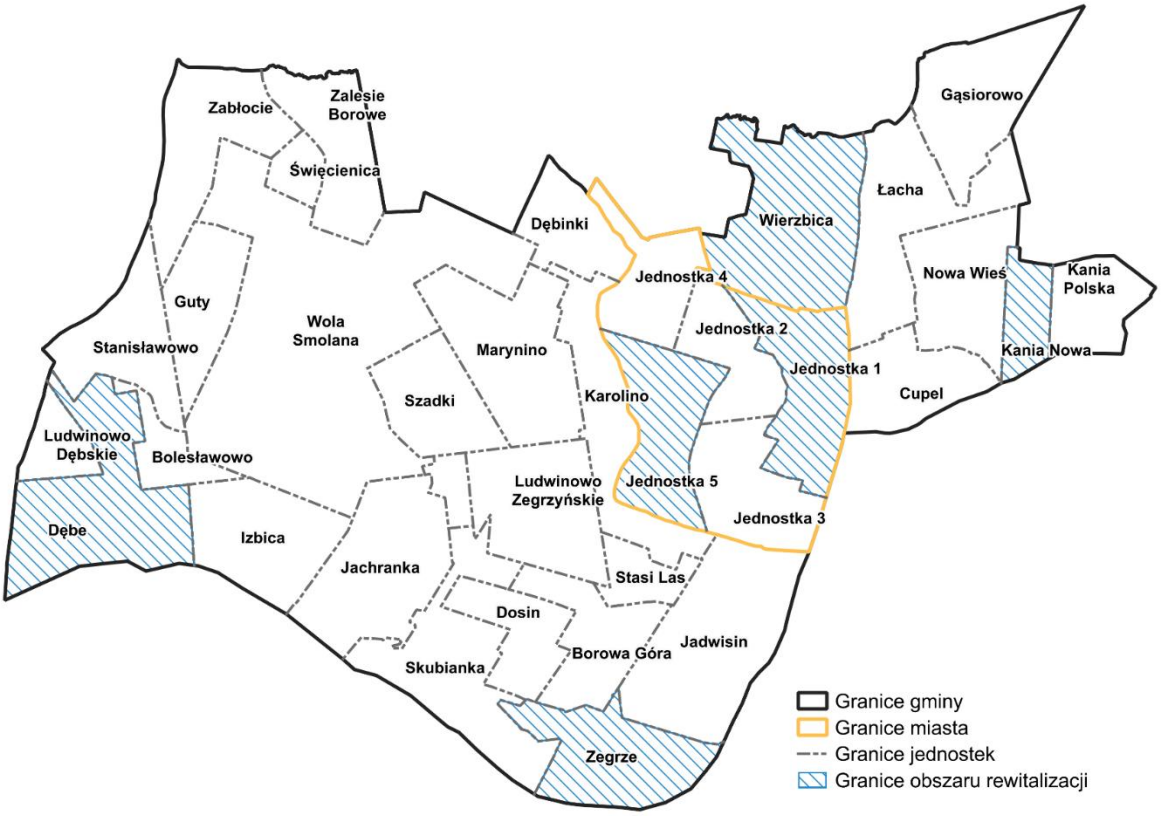
wskaźnikową w zakresie występowania problemów w pięciu sferach: społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej, technicznej.

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 osadnicze:

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

Udział powierzchni obszaru zdegradowanego w powierzchni gminy wynosi 21,32%, natomiast udział liczby ludności obszaru zdegradowanego w liczbie ludności gminy wynosi 30,40%.

Rysunek 4: Wyznaczony obszar rewitalizacji na terenie gminy Serock



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

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.

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.

Do obszaru rewitalizacji włączone zostały jednostki osadnicze:

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

Tabela 11: projektowane obszary rewitalizacji

Nazwa jednostki	lokalizacja	Uzasadnienie
Jednostka 1 Serock	ulice: 11-go Listopada, 3-go Maja, Antoniego i Apoloniusza Kędzierskich, Bolesława Chrobrego, Bolesława Śmiałego, Brukowa, Bulwar Nadnarwiański, Cicha, Czeska, Farna, gen. Stefana Hubickiego, Henryka Sienkiewicza, Jabłoniowa, Józefa Nodzykowskiego, Józefa	Obszar o najwyższej koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w tym starzenia się ludności, bezrobocia oraz niskiego poziomu kapitału społecznego. Jednocześnie pełni funkcję centrum usługowego i życia społecznego gminy, co nadaje mu kluczowe znaczenie dla rozwoju

	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.	lokalnego i uzasadnia koncentrację działań rewitalizacyjnych.
Jednostka 5 Serock	ulice: Karolińska, Kobaltowa, Modlińska, Modra, Podleśna, Potok, Strumykowa, Wiśniowy Sad, Zakroczymska.	Obszar o istotnej kumulacji problemów społecznych oraz przestrzennych, przy jednoczesnym potencjale wynikającym z funkcji rekreacyjno-turystycznych. Występują tu problemy demograficzne i rynku pracy, a jednocześnie istnieją warunki do rozwoju funkcji czasu wolnego i usług.
Wierzbica	Miejscowość: Wierzbica	Jednostka charakteryzująca się występowaniem zjawisk kryzysowych w sferze społecznej (m.in. bezrobocie, niski poziom kapitału społecznego) oraz deficytami infrastrukturalnymi. Obszar o funkcji mieszkaniowej, wymagający poprawy jakości życia mieszkańców i dostępu do usług.
Kania Nowa	Miejscowość: Kania Nowa	Obszar zidentyfikowany jako dotknięty problemami demograficznymi i społecznymi (m.in. starzenie się ludności, bezrobocie, niski poziom wykształcenia). Jednocześnie posiada potencjał rozwoju funkcji mieszkaniowych i lokalnych usług.

Zegrze	Miejscowość: Zegrze	Obszar o zidentyfikowanych problemach społecznych i demograficznych, przy jednoczesnym dużym potencjale turystycznym i rekreacyjnym związanym z Zalewem Zegrzyńskim. Wymaga uporządkowania przestrzeni oraz poprawy jakości infrastruktury.
Dębe	Miejscowość: Dębe	Jednostka o kumulacji problemów społecznych i gospodarczych, w tym bezrobocia i niskiego poziomu kapitału społecznego, przy jednoczesnym potencjale wynikającym z funkcji rekreacyjnych i środowiskowych. Obszar istotny dla rozwoju turystyki i poprawy jakości przestrzeni publicznych.

Źródło: opracowanie własne

Do granic obszaru włączono 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%.

Pomimo braku aktualnie obowiązujących obszarów rewitalizacji[16], plan ogólny uwzględnia potrzebę poprawy jakości przestrzeni miejskiej poprzez koncentrację funkcji usługowych i mieszkaniowych w istniejących strukturach oraz ograniczenie rozlewania się zabudowy.

2.4.15. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zagadnienie obszarów cichych regulowane jest przepisami prawa ochrony środowiska[17], zgodnie z którymi przez obszary ciche rozumie się tereny o niskim poziomie hałasu, wyznaczane w celu ochrony przed jego nadmiernym oddziaływaniem. Wyróżnia się obszary ciche w aglomeracjach oraz obszary ciche

[16] W trakcie procedowania

[17] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2001 nr 62 poz. 627, z późn. zm.)

poza aglomeracjami, przy czym ich wyznaczanie należy do kompetencji sejmiku województwa i odbywa się w oparciu o mapy akustyczne oraz programy ochrony środowiska przed hałasem.

Gmina Serock nie znajduje się w granicach aglomeracji w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, dla których sporządza się strategiczne mapy hałasu. W związku z tym na jej terenie nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji.

W odniesieniu do obszarów cichych poza aglomeracją, na terenie gminy Serock brak jest również formalnie wyznaczonych obszarów tego typu na podstawie obowiązujących uchwał sejmiku województwa mazowieckiego. Niemniej jednak, ze względu na charakter gminy – obejmującej znaczne powierzchnie terenów leśnych, rolniczych oraz obszarów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, w tym rejonów związanych z Zalewem Zegrzyńskim – występują rozległe obszary o relatywnie niskim poziomie hałasu, które pełnią funkcję obszarów cichych w sensie funkcjonalnym.

Do obszarów tych zaliczyć można w szczególności:

- tereny leśne i kompleksy przyrodnicze zlokalizowane w południowej i zachodniej części gminy,
- obszary rolnicze o rozproszonej zabudowie, charakteryzujące się niską intensywnością ruchu i działalności gospodarczej,
- tereny rekreacyjne i wypoczynkowe w otoczeniu Zalewu Zegrzyńskiego, poza głównymi strefami intensywnej zabudowy i ruchu turystycznego,
- doliny cieków wodnych oraz tereny otwarte pełniące funkcje przyrodnicze i krajobrazowe.

Obszary te odgrywają istotną rolę w kształtowaniu warunków życia mieszkańców oraz w rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych gminy, zapewniając przestrzeń o wysokiej jakości środowiska akustycznego.

Pomimo braku formalnie wyznaczonych obszarów cichych, projekt planu ogólnego gminy Serock uwzględnia potrzebę ochrony klimatu akustycznego poprzez:

- ograniczanie lokalizacji funkcji generujących ponadnormatywny hałas w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, rekreacyjnych i przyrodniczych,
- zachowanie i ochronę terenów otwartych, leśnych oraz dolin rzecznych, które pełnią funkcję naturalnych buforów akustycznych,
- kształtowanie struktury przestrzennej w sposób ograniczający rozpraszanie zabudowy oraz nadmierny rozwój układu drogowego w obszarach o wysokich walorach środowiskowych,
- wspieranie rozwoju zrównoważonej mobilności, w tym transportu zbiorowego oraz infrastruktury pieszej i rowerowej, co przyczynia się do ograniczania emisji hałasu komunikacyjnego,

- uwzględnianie wymogów ochrony przed hałasem przy lokalizacji nowych inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przyjęte rozwiązania sprzyjają zachowaniu i wzmacnianiu obszarów o wysokiej jakości środowiska akustycznego oraz ograniczaniu presji hałasowej w przestrzeni gminy, co wpisuje się w cele zrównoważonego rozwoju i poprawy jakości życia mieszkańców.

2.4.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Gmina Serock posiada charakter rolniczy – grunty orne zajmują 42,2% jej powierzchni. W strukturze gruntów ornych przeważają gleby brunatne wyługowane oraz pseudobielicowe, powstałe z glin i piasków naglinowych. Zajmują one około 32,7% powierzchni gruntów ornych. Są to gleby o średniej zasobności w składniki odżywcze, posiadające strukturę oraz charakteryzujące się dobrym lub przeciętnym poziomem kultury rolniczej. Zawartość próchnicy w warstwie akumulacyjnej wynosi od 0,7 do 1,8%, a odczyn gleby jest kwaśny (pH w przedziale 5,0–6,0). Zazwyczaj gleby te cechują się korzystnymi stosunkami powietrzno-wodnymi.

Kolejną grupę stanowią gleby brunatne wyługowane i pseudobielicowe, utworzone z piasków słabogliniastych, które zajmują około 61,4% powierzchni gruntów ornych. Są to gleby o słabej lub braku struktury, charakteryzujące się niskim lub średnim poziomem kultury rolniczej.

Czarne ziemie, powstałe z glin i piasków nadglinowych, obejmują około 3,5% powierzchni gruntów ornych. Należą one do najbardziej zasobnych w składniki pokarmowe gleb, posiadających strukturę i wykazujących dobrą lub średnią kulturę rolną. Zawartość próchnicy w tych glebach mieści się w przedziale 1,6–3,0%, a ich odczyn waha się od lekko kwaśnego do zasadowego (pH 5,5–7,0). Czarne ziemie poddane melioracji mają właściwe stosunki wodno-powietrzne, natomiast pozostałe są okresowo podmokłe. Zdegradowane i niedokształcone czarne ziemie, powstałe z piasków słabogliniastych, cechują się niższą zasobnością w składniki odżywcze oraz słabą lub średnią kulturą rolną. Znaczna ich część również ulega okresowemu podmoknięciu.

Piaski murszaste zajmują około 0,9% powierzchni gruntów ornych. Są to gleby o luźnym składzie mechanicznym, znacznie mniej zasobne niż czarne ziemie, o słabej lub średniej kulturze rolniczej. Występują w obniżeniach terenu i zazwyczaj są podmokłe.

Zgodnie z klasyfikacją gleboznawczą, dominującą grupę gleb w gminie stanowią gleby słabej jakości, zaliczone do klas V i VI, które zajmują 62,7% powierzchni gruntów ornych. Gleby średniej jakości, należące do klas IVa i IVb, obejmują 31,3%

powierzchni. Natomiast gleby dobre, sklasyfikowane jako IIIa i IIIb, stanowią jedynie 2,0% powierzchni gruntów ornych.

Z perspektywy rolniczej przydatności gleb, na terenie gminy Serock wśród gruntów ornych wyróżniono osiem kompleksów użytkowania rolniczego:

- **Kompleks pszenny dobry**

Obejmuje powierzchnię 67,6 ha, co stanowi 1,1% gruntów ornych. Występuje w formie niewielkich płatów w okolicach miejscowości Dębe, Izbica, Wierzbica, Zabłocie oraz w obrębie miasta Serock. Do tego kompleksu zaliczono gleby brunatne wyługowane oraz zdegradowane czarne ziemie.

- **Kompleks pszenny wadliwy**

Zajmuje jedynie 1,1 ha i występuje jako pojedynczy obszar we wsi Izbica. Jest to gleba brunatna wyługowana, położona na stoku o nachyleniu przekraczającym 10°, co czyni ją podatną na erozję.

- **Kompleks żytnio-ziemniaczany bardzo dobry**

Zajmuje 344,6 ha, co odpowiada 6,6% powierzchni gruntów ornych. Występuje dość powszechnie na terenie gminy. W jego skład wchodzą gleby pseudobielicowe, brunatne wyługowane oraz zdegradowane czarne ziemie.

- **Kompleks żytnio-ziemniaczany dobry**

Obejmuje 1675,6 ha, czyli 27,2% gruntów ornych. Większe, zwarte obszary tego kompleksu znajdują się w miejscowościach Dębe, Izbica, Jachranka, Karolino, Marynino i Skubianka. W jego skład wchodzą gleby pseudobielicowe, brunatne wyługowane oraz zdegradowane czarne ziemie.

- **Kompleks żytnio-ziemniaczany słaby**

Zajmuje największą powierzchnię – 2034,2 ha, co stanowi 34,1% gruntów ornych. Występuje na całym obszarze gminy, a największe zwarte powierzchnie znajdują się w rejonie Jachranki, Ludwinowa Zegrzyńskiego oraz miasta Serock. Do tego kompleksu zaliczono gleby brunatne wyługowane oraz piaski murszaste.

- **Kompleks żytnio-łubinowy**

Obejmuje 1719,8 ha, co stanowi 28,0% powierzchni gruntów ornych. Większe skupiska tych gleb występują w miejscowościach Łacha, Dębniki, Stanisławowo, Marynino oraz w rejonie Serocka. W skład kompleksu wchodzą gleby brunatne wyługowane.

- **Kompleks zbożowo-pastewny mocny**

Zajmuje 130,9 ha, czyli 2,1% powierzchni gruntów ornych. Występuje w rejonie miejscowości Borowa Góra, Ludwinowo Zegrzyńskie, Marynino, Szadki, Wierzbica oraz w obrębie Serocka. Do tego kompleksu zaliczono zdegradowane czarne ziemie.

- **Kompleks zbożowo-pastewny słaby**

Ten typ gleb zajmuje powierzchnię 110,5 ha, co odpowiada 1,8% całkowitej powierzchni gruntów ornych w gminie. Największe skupiska tych gleb występują w rejonach Ludwinowa Zegrzyńskiego, Szadek oraz Serocka. Do kompleksu zaliczono zdegradowane i niedokształcone czarne ziemie.

Jak wcześniej wspomniano, użytki zielone stanowią 5,9% całkowitej powierzchni gruntów rolnych w gminie. Są one zlokalizowane głównie w dolinie Bugo-Narwi oraz w obniżeniach terenu, gdzie występują czarne ziemie, mady, torfy i gleby murszowo-mineralne.

Z punktu widzenia rolniczej przydatności, użytki zielone klasyfikowane są w ramach kompleksów: średniego (2z), słabego i bardzo słabego (3z).

- **Kompleks użytków zielonych średnich**

Obejmuje 330,4 ha, co stanowi 57,2% całkowitej powierzchni użytków zielonych w gminie. Występuje na czarnych ziemiach, torfach, madach oraz piaskach murszastych. Gleby te charakteryzują się korzystnymi stosunkami wodno-powietrznymi. W składzie roślinności dominują trawy i rośliny motylkowe, które stanowią około 60% porostu. Pozostałą część pokrycia roślinnego tworzą zioła i chwasty.

- **Kompleks użytków zielonych słabych**

Zajmuje powierzchnię 247,3 ha. Występuje głównie na madach, piaskach murszastych, torfach oraz glebach mułowo-torfowych. Na tych terenach, które są okresowo lub stale podmokłe, dominującą roślinnością są turzyce, a znaczny udział mają również zioła i chwasty.

Na terenie gminy Serock kluczową rolę w kształtowaniu struktury przyrodniczej odgrywają kompleksy leśne oraz doliny rzeczne. Największe zwarte obszary leśne zlokalizowane są w zachodniej części gminy.

Dominującym typem siedliskowym lasów w tym rejonie są siedliska borowe, które – w zależności od warunków wodnych – występują w formie borów suchych, świeżych, wilgotnych, a także borów bagiennych. Głównym gatunkiem drzew w drzewostanach jest sosna zwyczajna, przeważnie w wieku 40–50 lat. Najstarsze egzemplarze sosny na terenie gminy przekraczają 150 lat.

Powszechnie występuje również dąb bezszypułkowy, z którego najstarsze osobniki osiągają wiek około 180 lat. Częstym składnikiem domieszkowym w drzewostanach jest brzoza brodawkowata – spotykana w wieku do 120 lat, a sporadycznie nawet do 160 lat.

Pozostałe gatunki drzew pojawiają się jedynie jako pojedyncze domieszki i nie mają większego znaczenia w strukturze drzewostanów. Wyjątek stanowią świerk pospolity i

olsza, które odgrywają pewną rolę w różnicowaniu zbiorowisk leśnych pod względem fitosocjologicznym.

- **Bory sosnowe**

Dominują na terenie gminy. Tworzone głównie przez sosnę zwyczajną, często z domieszką brzozy. Występują na ubogich, piaszczystych siedliskach. Charakteryzują się niską odpornością na użytkowanie rekreacyjne i ograniczoną zdolnością filtracyjną. Bioklimat korzystny dla układu oddechowego, ale niezalecany dla osób z niskim ciśnieniem.

- **Bory mieszane**

Lasy dębowo-sosnowe z domieszką innych gatunków. Występują na piaszczystych siedliskach, często wilgotnych. Bioklimat uniwersalny, korzystny dla większości użytkowników. Odporność na rekreację umiarkowana, zalecane ograniczenie swobodnej penetracji.

- **Grądy**

Wielogatunkowe lasy liściaste z dominacją dębu i grabu. Występują na żyznych glebach brunatnych. Bioklimat pobudzający, korzystny dla krążenia, ale niezalecany dla osób z nadciśnieniem. Odporność na rekreację średnia, wskazane ograniczenia w użytkowaniu.

- **Łęgi nadrzeczne**

Lasy olszowe, topolowe i wierzbowe z bujnym runem. Występują w dolinach rzek. Bioklimat korzystny, ale zmienny. Odporność na rekreację niska, wskazane ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu.

- **Łęgi wiązowo-jesionowe**

Lasy wierzbowo-topolowe z bogatym podszytem. Występują w pobliżu rzek i starorzeczy. Bioklimat silnie immunostymulujący, ale nieodpowiedni dla osób z chorobami układu krążenia. Odporność na rekreację bardzo niska.

Uwarunkowania związane z występowaniem gruntów rolnych, w tym użytków rolnych klas I-III, oraz gruntów leśnych zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez przyjęcie rozwiązań przestrzennych zapewniających ich ochronę oraz racjonalne wykorzystanie, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

W szczególności:

- uwzględniono konieczność ochrony gruntów rolnych o najwyższej przydatności produkcyjnej (klasy I-III) poprzez ograniczenie ich przeznaczania na cele nierolnicze,
- dostosowano kierunki zagospodarowania przestrzennego do rzeczywistej jakości gleb, koncentrując rozwój zabudowy na terenach o niższej przydatności rolniczej,

- zachowano ciągłość i funkcjonalność terenów rolniczych, w szczególności w obszarach o większych kompleksach gruntów użytkowanych rolniczo,
- uwzględniono potrzebę ochrony użytków zielonych oraz terenów dolinnych, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i retencyjne,
- wprowadzono zasady ograniczające fragmentację przestrzeni rolniczej oraz degradację gleb,
- zapewniono ochronę gruntów leśnych oraz kompleksów leśnych, poprzez ograniczenie ich przeznaczania na cele nieleśne,
- uwzględniono rolę lasów jako elementów systemu przyrodniczego, w tym ich funkcji ekologicznych, klimatycznych i krajobrazowych,
- dostosowano zagospodarowanie przestrzenne do zróżnicowania siedlisk leśnych, w szczególności poprzez ograniczenie presji inwestycyjnej w obszarach o niskiej odporności na użytkowanie,
- uwzględniono powiązania między terenami rolnymi, leśnymi i dolinami rzecznymi jako elementami systemu przyrodniczego gminy,
- przyjęto rozwiązania sprzyjające zachowaniu ładu przestrzennego oraz równowagi między funkcjami produkcyjnymi, przyrodniczymi i osadniczymi.

Przyjęte rozwiązania planistyczne zapewniają ochronę zasobów glebowych i leśnych, ograniczają ich nieuzasadnione przekształcenia oraz umożliwiają prowadzenie działalności rolniczej i leśnej w sposób zgodny z zasadami racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

2.4.17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy brak zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wg danych Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska[18].

Omawiany obszar znajduje się z dala od zakładów przemysłowych, które mogłyby stanowić zagrożenie dla środowiska poprzez emisję niebezpiecznych substancji chemicznych. Warto jednak zaznaczyć, że przez sieć komunikacyjną (DK 61 i 62) może odbywać się transport różnych niebezpiecznych substancji chemicznych oraz materiałów szczególnie niebezpiecznych.

2.4.18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Teren gminy znajduje się poza obszarem pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

[18] stan na 31 grudnia 2024 r.

2.5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami

Rozmieszczenie infrastruktury na terenie Miasta i Gminy Serock zostało przeanalizowane w oparciu o studium uwarunkowań oraz raporty o stanie gminy, które wskazują zarówno istniejące elementy systemu infrastrukturalnego, jak i kierunki jego rozwoju. Struktura ta ma charakter zróżnicowany – z koncentracją usług i infrastruktury w Serocku oraz bardziej rozproszonym układem w pozostałych miejscowościach.

Infrastruktura społeczna

- placówki oświatowe – szkoły podstawowe oraz przedszkola zlokalizowane w Serocku i większych miejscowościach (m.in. Zegrze, Jadwisin),
- infrastruktura opieki zdrowotnej – przychodnie i podstawowa opieka zdrowotna skoncentrowana głównie w Serocku,
- obiekty kultury – ośrodki kultury, biblioteki oraz miejsca aktywności społecznej,
- obiekty sportowe i rekreacyjne – boiska, hale sportowe, tereny rekreacyjne, w tym związane z Zalewem Zegrzyńskim,
- obiekty administracji publicznej – urząd gminy oraz jednostki organizacyjne,
- cmentarze i obiekty kultu religijnego.

Ograniczenia:

- konieczność zapewnienia dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej,
- wymogi dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- ograniczenia wynikające z przepisów sanitarnych, ochrony środowiska oraz ochrony zabytków.

Infrastruktura ściekowa

- sieć kanalizacji sanitarnej funkcjonująca głównie w Serocku oraz części większych miejscowości,
- system oczyszczania ścieków obsługujący obszary zurbanizowane,
- na terenach rozproszonych – indywidualne systemy (zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków).

Ograniczenia:

- konieczność rozbudowy sieci na terenach rozwojowych,
- ograniczenia lokalizacji zabudowy w obszarach bez dostępu do infrastruktury kanalizacyjnej,

- wymogi ochrony wód powierzchniowych i podziemnych.

Infrastruktura techniczna

- sieć wodociągowa obejmująca znaczną część gminy,
- systemy zaopatrzenia w energię elektryczną – sieci średniego i niskiego napięcia,
- infrastruktura gazowa – rozwijana w wybranych obszarach,
- infrastruktura telekomunikacyjna, w tym sieci światłowodowe,
- system gospodarowania odpadami,
- planowane kierunki rozwoju OZE oraz infrastruktury energetycznej.

Ograniczenia:

- strefy ochronne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu sieci przesyłowych,
- wymogi ochrony środowiska i bezpieczeństwa.

Infrastruktura komunikacyjna (drogowa i kolejowa)

- układ drogowy oparty na drogach wojewódzkich, powiatowych i gminnych, zapewniających powiązania z Warszawą i regionem,
- główne ciągi komunikacyjne obsługujące ruch lokalny i ponadlokalny,
- rozwój infrastruktury pieszej i rowerowej,
- transport zbiorowy oparty na komunikacji autobusowej,
- planowane inwestycje infrastrukturalne, w tym związane z poprawą dostępności komunikacyjnej (np. powiązania z Obwodnicą Aglomeracji Warszawskiej oraz planowaną linią kolejową Zegrze-Przasnysz).

Ograniczenia:

- strefy oddziaływania dróg (hałas, bezpieczeństwo),
- rezerwy terenowe pod inwestycje drogowe i kolejowe,
- ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących dróg publicznych i transportu.

Podsumowanie

Rozmieszczenie infrastruktury społecznej, technicznej i transportowej zostało uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez dostosowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy do istniejących i planowanych systemów infrastrukturalnych.

W szczególności:

- skoncentrowano rozwój zabudowy w obszarach posiadających dostęp do infrastruktury lub przewidzianych do jej rozbudowy,
- uwzględniono istniejące i planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz korytarzy transportowych,
- zapewniono rezerwy terenowe pod rozwój infrastruktury drogowej, technicznej i społecznej,
- wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające ze stref oddziaływania infrastruktury,
- powiązano rozwój przestrzenny z możliwościami obsługi infrastrukturalnej,
- uwzględniono potrzebę rozwoju transportu zbiorowego i zrównoważonej mobilności,
- zapewniono spójność układu funkcjonalnego gminy z systemami infrastrukturalnymi o znaczeniu ponadlokalnym.

Przyjęte rozwiązania zapewniają efektywne funkcjonowanie systemów infrastrukturalnych, racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz możliwość dalszego rozwoju gminy w sposób zrównoważony i skoordynowany.

2.6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Konieczność zapewnienia ochrony krajobrazu i właściwego nim zarządzania wynika z postanowień ratyfikowanej przez Polskę w roku 2005 Europejskiej Konwencji Krajobrazowej. Zgodnie z art. 5 tej konwencji Polska zobowiązana jest m.in. do podjęcia działań na rzecz prawnego uznania krajobrazów, ustanowienia i wdrożenia polityki krajobrazowej oraz zintegrowania krajobrazu z własną polityką w zakresie planowania regionalnego i urbanistycznego, a także z innymi politykami, które pośrednio lub bezpośrednio oddziałują na krajobraz.

Zalecenia Konwencji uwzględnione zostały w art. 38 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która obliguje samorządy województw do sporządzenia audytu krajobrazowego, jako nowego narzędzia ochrony krajobrazu w regionach. Audyt krajobrazowy opracowywany jest w celu identyfikacji i oceny krajobrazów występujących na obszarze województwa. W ramach audytu wyznacza się krajobrazy priorytetowe, szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne lub estetyczno-widokowe i jako takie wymagające zachowania.

W ramach Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego wskazane zostały Krajobrazy priorytetowe jako szczególnie cenne obszary, których celem jest identyfikacja, charakterystyka i ocena krajobrazów, które mają wyjątkowe znaczenie dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe,

historyczne, estetyczne, urbanistyczne czy widokowe. Na terenie gminy Serock wyznaczone zostały trzy takie krajobrazy.

14-318.64-067: Kod 6g: Wiejskie: Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim

- Walory przyrodnicze: Występują następujące formy ochrony przyrody: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, zespół przyrodniczo-krajobrazowy Dębe, pomniki przyrody (2).
- Walory kulturowe: Krajobraz znajduje się na terenie regionu historycznego Mazowsze. W jego granicach występuje 1 obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych w kategorii obronne. Ponadto przez jego obszar przebiegają 3 szlaki turystyczne, w tym 1 szlak rowerowy (Dębe, zapora - Cieksyn, PKP0 i 2 szlaki piesze (Wierzbica - rondo, PKS - Komornica - szkoła, ZTM/ Jadwisin, PKS - Komornica - szkoła, ZTM).
- Fizjonomia krajobrazu: Krajobraz położony jest w pasie nizin peryglacjalnych równinnych i falistych. Najniżej położony punkt znajduje się na wysokości 84 m n.p.m., natomiast najwyższy na wysokości 106 m n.p.m. Krajobraz obejmuje zwartą zabudowę (głównie zagrodową, pojedyncze domy jednorodzinne, obiekty usługowe i handlowe) wsi Nowe Orzechowo i Stare Orzechowo. Siedliska otoczone są sadami i plantacjami roślin. Niewielkie kępy lasu są rozmieszczone głównie w południowej części. Na północy znajduje się Fort „Dębe", otoczony rodzinnymi ogródkami działkowymi.

14-318.64-190: Kod 3c: Leśne: Z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych

- Walory przyrodnicze: Występują następujące formy ochrony przyrody: rezerwat przyrody Jadwisin, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, pomniki przyrody (8).
- Walory kulturowe: Krajobraz znajduje się na terenie regionu historycznego Mazowsze. W jego granicach występuje 1 obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych w kategorii dwory i pałace.
- Fizjonomia krajobrazu: Krajobraz położony jest w pasie dolin i obniżeń zalewowych den dolin - akumulacyjne, na równinach zalewowych w terenach nizinnych i wyżynnych. Najniżej położony punkt znajduje się na wysokości 87 m n.p.m., natomiast najwyższy na wysokości 109 m n.p.m. W krajobrazie przeważają siedliska łęgowe, bagienne i olsowe. Ponad 80% powierzchni stanowią lasy.

14-318.73-099: Kod: 6c: Wiejskie: Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola.

- Walory przyrodnicze Występują następujące formy ochrony przyrody: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, zespół przyrodniczo-krajobrazowy Dębe, pomniki przyrody (5). Krajobraz położony jest w granicach korytarzy ekologicznych Puszcza Biała i Dolina Wisły-Kampinoski PN.
- Walory kulturowe Krajobraz znajduje się na terenie regionu historycznego Mazowsze. Na jego obszarze przebiegają 4 szlaki turystyczne, w tym 1 szlak rowerowy (Dębe, zapora - Cieksyn, PKP) i 3 szlaki piesze (Komornica - szkoła, ZTM - Kroczewo, PKS/Jadwisin, PKS - Komornica - szkoła, ZTM/Wierzbica - rondo, PKS - Komornica - szkoła, ZTM).
- Fizjonomia krajobrazu Krajobraz położony jest w pasie dolin i obniżeń zalewowych den dolin- akumulacyjne, na równinach zalewowych w terenach nizinnych i wyżynnych. Najniżej położony punkt znajduje się na wysokości 72 m n.p.m., natomiast najwyższy na wysokości 94 m n.p.m. Krajobraz obejmuje zwartą zabudowę (głównie zagrodową i jednorodzinną, pojedyncze obiekty usługowe i handlowe) wsi Dębe. Siedliska otoczone sadami i plantacjami roślin sąsiadują z działkami letniskowymi. Niewielkie kępy lasu są rozmieszczone głównie w południowej części.

Tabela 12: Struktura krajobrazu na obszarze gminy Serock

Krajobraz priorytetowy	Typ krajobrazu		Podtyp krajobrazu	
	Kod	Nazwa	Kod	Nazwa
NIE	1	Wód powierzchniowych	1b	Systemy wód płynących
NIE	2	Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
NIE	3	Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
NIE	3	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
TAK	3	Leśne	3c	Z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych
NIE	6	Wiejskie	6b	Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
TAK	6	Wiejskie	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
NIE	6	Wiejskie	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości

Krajobraz priorytetowy	Typ krajobrazu		Podtyp krajobrazu	
	Kod	Nazwa	Kod	Nazwa
NIE	6	Wiejskie	6e	Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk
NIE	6	Wiejskie	6f	Z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji
TAK	6	Wiejskie	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
NIE	6	Wiejskie	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
NIE	7	Mozaikowe	7b	Podmiejskie
NIE	8	Podmiejskie i osadnicze	8a	Leśno-osadnicze o charakterze willowym
NIE	8	Podmiejskie i osadnicze	8b	Wielkie kompleksy hotelowo-sportowe
NIE	8	Podmiejskie i osadnicze	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
NIE	8	Podmiejskie i osadnicze	8d	Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych
NIE	9	Miejskie	9a	Miejscowości z zachowanym układem historycznym
NIE	13	Górnicze	13b	Tereny zakończonej wielkopowierzchniowej eksploatacji odkrywkowej

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Analiza audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego wskazuje, że rekomendacje mają charakter ogólny, kierunkowy i powinny być implementowane poprzez narzędzia planistyczne, w tym plan ogólny gminy. Ich celem jest ochrona wartości krajobrazowych przy jednoczesnym umożliwieniu racjonalnego rozwoju przestrzennego.

W odniesieniu do krajobrazów występujących na terenie gminy Serock kluczowe rekomendacje można sformułować w następujący sposób:

- Ochrona krajobrazów priorytetowych (3c, 6c, 6g) poprzez zachowanie ich podstawowych cech strukturalnych i funkcjonalnych, w szczególności:
    - utrzymanie ciągłości układów przyrodniczych (łęgów, terenów bagiennych, dolin rzecznych),

    - zachowanie mozaikowego układu pól i tradycyjnej struktury agrarnej,
    - ochrona historycznych układów osadniczych oraz skali zabudowy wiejskiej.
- Ograniczanie presji urbanizacyjnej w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych, w tym:
    - przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy,
    - koncentracja nowych inwestycji w istniejących strukturach osadniczych,
    - unikanie lokalizacji obiektów dysharmonijnych krajobrazowo (np. o nadmiernej wysokości lub skali).
- Kształtowanie zabudowy w sposób dostosowany do lokalnej formy architektonicznej, co oznacza:
    - nawiązywanie do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej i podmiejskiej,
    - stosowanie materiałów i kolorystyki wpisujących się w lokalny krajobraz,
    - ograniczanie dominant krajobrazowych zaburzających panoramy i osie widokowe.
- Ochrona ekspozycji krajobrazowej i powiązań widokowych, w szczególności:
    - zachowanie osi widokowych w kierunku dolin rzecznych i kompleksów leśnych,
    - ochrona punktów widokowych i przedpoli ekspozycji,
    - unikanie zabudowy w miejscach kluczowych dla percepcji krajobrazu.
- Wzmacnianie funkcji przyrodniczych i rekreacyjnych krajobrazu, w tym:
    - rozwój zagospodarowania turystycznego w sposób nieingerujący w strukturę krajobrazu,
    - utrzymanie dostępności terenów cennych przyrodniczo przy jednoczesnym ograniczeniu ich degradacji,
    - ochrona korytarzy ekologicznych i ciągłości systemu przyrodniczego.
- Integracja ochrony krajobrazu z polityką przestrzenną gminy, poprzez:
- uwzględnianie krajobrazów priorytetowych w dokumentach planistycznych,
- powiązanie polityki krajobrazowej z ochroną środowiska, dziedzictwa kulturowego i rozwojem turystyki.

Rekomendacje wynikające z audytu krajobrazowego oraz identyfikacja krajobrazów priorytetowych zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego gminy Serock w sposób zgodny z ich charakterem – jako wytyczne kierunkowe, przekładające się na zasady kształtowania polityki przestrzennej.

W szczególności:

- wprowadzono zasady ochrony krajobrazów priorytetowych poprzez ograniczenie intensywności i rozpraszania zabudowy w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych,
- określono kierunki rozwoju przestrzennego w sposób respektujący istniejącą strukturę krajobrazową, w tym układy rolnicze, leśne i dolinne,

- zapewniono ochronę powiązań przyrodniczych i widokowych, w tym korytarzy ekologicznych oraz osi ekspozycji krajobrazu,
- uwzględniono konieczność dostosowania nowej zabudowy do lokalnych form architektonicznych i skali krajobrazu,
- wskazano potrzebę koncentracji rozwoju w istniejących jednostkach osadniczych oraz ograniczenia presji inwestycyjnej na obszary cenne krajobrazowo,
- powiązano politykę przestrzenną z ochroną walorów przyrodniczych i kulturowych, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Przyjęte podejście zapewnia realizację wymogów ustawowych w zakresie uwzględnienia audytu krajobrazowego, a jednocześnie umożliwia zachowanie unikalnych cech krajobrazu gminy Serock jako jednego z kluczowych elementów jej tożsamości przestrzennej i potencjału rozwojowego.

2.7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Wśród kluczowych uwarunkowań uwzględnionych w planie ogólnym znajduje się opracowanie ekofizjograficzne, którego ustalenia stanowiły podstawę delimitacji stref planistycznych oraz określenia zasad zagospodarowania.

Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego wynika z przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska[19], w szczególności z art. 72 ust. 4, a także z ustawy z dnia o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[20], zgodnie z art. 13b ust. 6.

Szczegółowy zakres oraz wymagania dotyczące treści opracowania ekofizjograficznego zostały określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych[21].

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby projektu planu ogólnego gminy Serock[22] przedstawia strukturę środowiska przyrodniczego wraz z identyfikacją jego głównych komponentów oraz powiązań funkcjonalnych zachodzących pomiędzy nimi.

[19] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2001 nr 62 poz. 627, z późn. zm.)
[20] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
[21] Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298)
[22] Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do projektu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Serock, sierpień 2025 r.

Przeprowadzona analiza stanu oraz sposobu funkcjonowania środowiska przyrodniczego stanowiła podstawę do określenia uwarunkowań i predyspozycji przyrodniczych dla kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. W szczególności umożliwiła wskazanie obszarów predysponowanych do pełnienia funkcji przyrodniczych oraz dokonanie oceny przydatności środowiska dla różnych form użytkowania i zagospodarowania terenu.

Na podstawie analizy ekofizjograficznej gminy Serock można wyróżnić następujące typy obszarów o zróżnicowanej przydatności dla rozwoju funkcji użytkowych:

Obszary o wysokiej przydatności dla funkcji osadniczych

Obejmują tereny zlokalizowane przede wszystkim w obrębie miasta Serock oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, a także w miejscowościach takich jak Zegrze, Jadwisin, Jachranka czy częściowo Wierzbica i Kania Nowa.

Charakteryzują się one:

- korzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi,
- stosunkowo płaską lub lekko falistą rzeźbą terenu,
- dostępnością infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- relatywnie niższą wrażliwością przyrodniczą w porównaniu z dolinami rzecznymi i kompleksami leśnymi,
- istniejącą strukturą osadniczą i usługową.

Obszary te są predysponowane do koncentracji zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz infrastruktury społecznej, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz ograniczaniu rozpraszania zabudowy.

Obszary o ograniczonej przydatności dla zabudowy

Do tej kategorii zaliczono przede wszystkim:

- doliny rzek Narwi i Bugu oraz ich dopływów,
- tereny położone w sąsiedztwie Jeziora Zegrzyńskiego,
- obszary o wysokim poziomie wód gruntowych i zagrożone podtopieniami,
- tereny podmokłe, torfowe i murszowe,
- obszary o słabych warunkach geotechnicznych.

Na tych terenach zabudowa powinna być istotnie ograniczona, a preferowane są funkcje przyrodnicze, retencyjne, rolnicze lub rekreacyjne o niskiej intensywności.

Obszary o wysokiej przydatności dla funkcji rolniczych

Obejmują tereny użytkowane rolniczo, rozproszone na obszarze całej gminy, w szczególności w jej centralnej i wschodniej części.
Charakteryzują się:

- dominacją gleb średniej i słabej jakości (klasy IV–VI),
- występowaniem kompleksów żytnio-ziemniaczanych i żytnio-łubinowych,
- mozaikową strukturą pól, łąk i zadrzewień śródpolnych,
- istotną rolą w kształtowaniu krajobrazu kulturowego gminy.

Obszary te powinny być zachowane dla funkcji rolniczych, z preferencją dla ekstensywnych form gospodarowania, sprzyjających ochronie bioróżnorodności i krajobrazu.

Obszary o wysokiej przydatności dla funkcji przyrodniczych i rekreacyjnych

Zaliczono do nich:

- kompleksy leśne w zachodniej części gminy,
- doliny Narwi i Bugu jako kluczowe korytarze ekologiczne,
- obszary w rejonie Jeziora Zegrzyńskiego,
- tereny objęte formami ochrony przyrody (m.in. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, rezerwat Jadwisin, zespół przyrodniczo-krajobrazowy Dębe).

Obszary te charakteryzują się wysoką wartością przyrodniczą i krajobrazową oraz pełnią funkcje ekologiczne, klimatyczne i rekreacyjne. Ich zagospodarowanie powinno być podporządkowane ochronie zasobów środowiska oraz kontrolowanemu rozwojowi funkcji turystycznych.

Obszary wymagające szczególnych ograniczeń w zagospodarowaniu

Do tej kategorii zaliczono:

- obszary zalewowe i tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
- siedliska przyrodnicze i obszary cenne przyrodniczo,
- tereny podmokłe, torfowiska oraz doliny cieków wodnych,
- obszary objęte ochroną prawną oraz korytarze ekologiczne.

Na tych terenach konieczne jest wprowadzenie istotnych ograniczeń w zagospodarowaniu, w tym ograniczenie nowej zabudowy oraz stosowanie rozwiązań minimalizujących ingerencję w środowisko.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym

Ustalenia opracowania ekofizjograficznego zostały uwzględnione w projekcie Planu Ogólnego Gminy Serock poprzez powiązanie kierunków zagospodarowania przestrzennego z rzeczywistymi uwarunkowaniami środowiskowymi gminy.

W szczególności:

- wyznaczono strefy funkcjonalne zgodnie z przydatnością środowiska, ograniczając rozwój zabudowy w obszarach wrażliwych przyrodniczo i zagrożonych,
- skoncentrowano rozwój funkcji osadniczych w istniejących strukturach przestrzennych, posiadających odpowiednie warunki środowiskowe i infrastrukturalne,
- zachowano i wzmocniono system przyrodniczy gminy, w tym korytarze ekologiczne oraz obszary o wysokich walorach krajobrazowych,
- utrzymano funkcję rolniczą na terenach predysponowanych do produkcji rolnej,
- wprowadzono zasady ograniczające presję inwestycyjną na obszary wymagające ochrony oraz szczególnych warunków zagospodarowania.

Takie podejście zapewnia spójność polityki przestrzennej z uwarunkowaniami środowiskowymi oraz realizację zasady zrównoważonego rozwoju, stanowiącej podstawę kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

2.8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$\mathbf{ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}}$$

Gdzie:

ZAP	zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w ilości osób
$\mathbf{M_{20}}$	prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%
$\mathbf{PUM_0}$	łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi
$\mathbf{P_{20}}$	prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Serock (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Serock, powiększoną o 5%. Prognozowana liczba ludności gminy dla roku 2044 wynosi 21170 osób, co po powiększeniu o 5% dało liczbę **M_{20}= 22228,5 osób**.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Serock w 2024 roku, wg danych GUS BDL wynosiła **PUM_0=865 462 m^2**.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi **P_{20}=69,1 m^2/osobę.**

Na podstawie podanych przeprowadzono obliczenia zgodnie z wzorem podanym w rozporządzeniu.

ZAP=22 228,5 [os]- 865 462 **[m^2] /**69,1 **[m^2/os] =9703,72 osób**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Serock wynosi **9704 osoby**.

2.9. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary, na których określono wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Teren gminy Serock jest pokryty obowiązującymi Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego w 89,56%. Większość obowiązujących mpzp wyznacza obszary na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Tabela 13: Spis obowiązujących mpzp w gminie Serock (08.2025)

Oznaczenie	Uchwała	Data uchwały	Realizacja funkcji mieszkaniowej
2	169/XVIII/2012	25.01.2012	
3	309/XXXIV/2013	27.03.2013	TAK
4	342/XXXVII/2013	3.06.2013	TAK
5	360/XXXIX/2013	29.07.2013	TAK
6	410/XLVI/2014	27.01.2014	TAK
7	433/XLVIII/2014	31.03.2014	TAK

Oznaczenie	Uchwała	Data uchwały	Realizacja funkcji mieszkaniowej
8	472/LII/2014	31.07.2014	TAK
9	474/LII/2014	31.07.2014	TAK
10	22/IV/2015	2.02.2015	TAK
11	104/XI/2015	31.08.2015	TAK
12	106/XI/2015	31.08.2015	TAK
13	107/XI/2015	31.08.2015	TAK
14	109/XI/2015	31.08.2015	TAK
15	126/XIII/2015	26.10.2015	TAK
16	138/XV/2015	30.11.2015	TAK
17	165/XVII/2016	28.01.2016	TAK
19	277/XXV/2016	7.11.2016	
20	468/XLIII/2018	23.04.2018	
21	553/LIII/2018	13.11.2018	TAK
22	554/LIII/2018	13.11.2018	TAK
24	83/X/2019	24.06.2019	TAK
25	84/X/2019	24.06.2019	TAK
26	139/XIV/2019	30.10.2019	TAK
27	154/XVI/2019	27.11.2019	TAK
28	283/XXVII/2020	1.10.2020	TAK
29	360/XXXII/2021	24.02.2021	TAK
30	363/XXXIII/2021	3.03.2021	TAK
31	385/XXXIV/2021	17.03.2021	
32	545/XLVIII/2022	30.03.2022	
33	574/LIII/2022	27.06.2022	TAK
34	609/LVII/2022	28.09.2022	

Oznaczenie	Uchwała	Data uchwały	Realizacja funkcji mieszkaniowej
35	642/LX/2022	30.11.2022	TAK
36	666/LXIII/2023	1.02.2023	TAK
37	756/LXXI/2023	9.08.2023	TAK
38	774/LXXII/023	27.09.2023	TAK
39	775/LXXII/2023	27.09.2023	
40	790/LXXIII/2023	18.10.2023	TAK
41	135/XIV/2025	26.02.2025	TAK
42	137/XIV/2025	26.02.2025	TAK

Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru mpzp gminy Serock

Na podstawie przeprowadzonej analizy, w gminie Serock, zgodnie z obowiązującymi Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego, wyznaczono powierzchnię obszarów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej. Przy analizie wzięto pod uwagę tereny o pojedynczym przeznaczeniu, jak również łączonym np. z usługami. Łączna powierzchnia obszarów, na których określono wg obowiązujących MPZP przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi 4605,64 ha, co stanowi 42% powierzchni gminy.

Tabela 14: Powierzchnia obszarów, na których określono wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (12.2024)

Rodzaj obszaru zabudowy	symbol	Powierzchnia [ha]
zabudowa wielorodzinna	MW	75,56
zabudowa jednorodzinna	MN	4521,38
zabudowa zagrodowa	MR	8,70
SUMA		4605,64

Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru mpzp gminy Serock

Rysunek 5: Obszary, na których określono wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej



Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru mpzp gminy Serock

2.10. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy[23], wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Aby wyznaczyć chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, przeprowadzono analizę wszystkich obszarów, na których określono wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,

[23] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

pod kątem stopnia zrealizowania zabudowy mieszkaniowej na tych terenach. Obliczenie oparto na analizie obszarów przeprowadzonej w rozdziale 2.8.

W kolejnym kroku wyodrębniono te działki ewidencyjne, lub fragmenty działek ewidencyjnych, które posiadają wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Następnie z wyodrębnionych w ten sposób działek lub fragmentów działek ewidencyjnych wyodrębniono te działki lub fragmenty działek, na których nie została ujawniona zabudowa

Po zagregowaniu danych wg rodzaju obszaru zabudowy, otrzymano powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie; objętych obowiązującymi mpzp, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Tabela 15: Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie; przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe

Rodzaj obszaru zabudowy	symbol	Powierzchnia [ha]
zabudowa wielorodzinna	MW	46,78
zabudowa jednorodzinna	MN	2753,87
zabudowa zagrodowa	RM	0
SUMA		2800,65

Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru mpzp gminy Serock

Zgodnie z rozporządzeniem[24], chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

[24] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Tabela 16: Szacowanie chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców

symbol	pow. [ha]	średni maksymalny % pow. zabudowy	szacunkowy % pow. zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m^2]	ilość kondyg.	PU / Pzab	szac. PUM [m^2]
MW	46,78	50%	40%	187120	4	70%	**523936**
MN	2753,87	25%	10%	2753870	1,5	70%	**2891564**
RM	0	-	-	-	-	-	**0**
SUMA: powierzchnia użytkowa mieszkań – PUM_{20} [m^2]							**3415500**
PUM na osobę – P_{20} [m^2/os]							**69,1**
Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców							**49428 osób**

Źródło: Opracowanie własne

Na podstawie przeprowadzonych kalkulacji oszacowano chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażoną w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkań **PUM_{20}= 3 415 500m^2**. Ponieważ, prognozowana zgodnie z rozporządzeniem powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Serock w perspektywie 20 lat wynosi wartość **P_{20} = 69,1 m^2/osobę**. Po podzieleniu **PUM_{20}** przez **P_{20}** otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażoną w liczbie mieszkańców.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy wynosi **49 428 osób.**

2.11. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z art. 13d ust 2 ustawy[25], w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz

[25] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W gminie Serock zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Serock wynosi **ZAP = 9704 osoby.**

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy wynosi **49 428 osób,** co znacznie przekracza 130% ZAP.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1 (strefy planistyczne, SJ, SW, SZ), suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W związku z powyższym, w Planie Ogólnym gminy Serock, nie wyznacza się stref przestrzennych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (SJ, SW, SZ), poza obszarami, na których określono wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

3.1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Celem sporządzenia planu ogólnego gminy jest stworzenie aktu prawa miejscowego, który określa zasady zagospodarowania przestrzennego i stanowi podstawę dla uchwalania planów miejscowych. Plan ogólny zapewnia spójność, przewidywalność i transparentność w kształtowaniu przestrzeni, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz strategię rozwoju gmin.

3.2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego

Plan ogólny gminy Serock zawiera Strefy Planistyczne, Standardy urbanistyczne oraz Obszary Uzupełniania Zabudowy (OUZ). Jednocześnie dokument nie zawiera obszarów gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, ani obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Przy wyznaczaniu granic stref planistycznych w planie ogólnym przyjęto jako nadrzędną zasadę ich prowadzenie wzdłuż granic działek ewidencyjnych, zgodnych z danymi ewidencji gruntów i budynków (EGiB), stanowiącej obowiązujący i urzędowo ustalony podział geodezyjny. W przypadkach występowania drobnych rozbieżności pomiędzy przebiegiem granic wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a granicami działek ewidencyjnych, dokonano korekty przebiegu granic stref planistycznych poprzez ich dostosowanie do granic EGiB. Przyjęte rozwiązanie ma na celu zapewnienie jednoznaczności interpretacyjnej ustaleń planu, spójności z danymi referencyjnymi oraz ułatwienie stosowania jego zapisów w praktyce planistycznej i administracyjnej.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono również szczególne uwarunkowania wynikające z występowania form ochrony przyrody, obszarów o wysokich walorach krajobrazowych oraz istniejących zasobów dziedzictwa kulturowego. W przypadkach, w których wartości te współwystępują, przyjęte rozwiązania mają na celu umożliwienie kontrolowanego wykorzystania istniejącego zagospodarowania bez tworzenia warunków dla niekontrolowanego rozszerzania presji inwestycyjnej.

W zakresie wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ) uwzględniono również tereny przeznaczone pod obsługę komunikacyjną tych obszarów, w szczególności drogi dojazdowe. Włączenie tych terenów do wskazanych stref wynika z potrzeby zapewnienia funkcjonalnej i przestrzennej spójności układu urbanistycznego oraz jest zgodne z założeniami planu ogólnego, który w ramach profilu podstawowego stref planistycznych dopuszcza lokalizację terenów komunikacji

jako niezbędnego elementu obsługi zagospodarowania. Przyjęte rozwiązanie odzwierciedla rzeczywisty sposób użytkowania i powiązań przestrzennych oraz sprzyja jednoznaczności interpretacyjnej ustaleń planu.

3.3. Strefy planistyczne

SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zaprojektowano w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Strefy SW wyznaczono w centralnym obszarze miasta Serock, a także na obszarach gdzie zlokalizowana jest zabudowa o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zaprojektowano w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a także na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową

W projekcie Planu Ogólnego nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

SU – strefy usługowe

Wyznaczono zgodnie z obecnym przeznaczeniem terenów określonym w mpzp oraz wskazaniami gminy.

SP – strefy gospodarcze

Wyznaczono zgodnie z obecnym przeznaczeniem terenów określonym w mpzp, a także wnioskami mieszkańców i inwestorów, oraz zapotrzebowaniem zgłaszanym przez gminę.

SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego

Na terenie gminy nie przewiduje się stref handlu wielkopowierzchniowego.

SR – strefy produkcji rolniczej

Strefy produkcji rolniczej wyznaczono zgodnie z obecnym, faktycznym przeznaczeniem terenów, zapisami obowiązujących mpzp, a także wnioskami mieszkańców i inwestorów oraz zapotrzebowaniem zgłaszanym przez gminę.

SI – strefy infrastrukturalne

Strefy infrastrukturalne wyznaczono zgodnie z przeznaczeniem terenów określonym w mpzp i zapotrzebowaniem zgłaszanym przez gminę.

SN – strefy zieleni i rekreacji

Strefy zieleni i rekreacji wyznaczono z obecnym faktycznym przeznaczeniem terenów, zapisami obowiązujących mpzp oraz potrzebami i kierunkami rozwoju wskazywanymi przez gminę.

SG – strefy górnictwa

Na terenie gminy nie przewiduje się stref górnictwa.

SC – strefy cmentarzy

Strefy cmentarzy wyznaczono na terenie istniejących czynnych cmentarzy na terenie gminy.

SO – strefy otwarte

Większość terenu gminy pokrywają strefy otwarte. W strefach otwartych położonych w pobliżu lub w obrębie miejscowości dodano profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej. W strefach otwartych nie wprowadzano innych profili dodatkowych niż teren zieleni urządzonej.

SK – strefy komunikacji

Zgodnie z treścią rozporządzenia[26] w Strefie Komunikacyjnej (SK) uwzględnia się istniejące drogi klasy A, S, GP, G oraz można wskazać rezerwy terenowe projektowanych dróg, o ile spełniony jest warunek: „Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren". Wszystkie pozostałe drogi niekwalifikujące się do powyższego katalogu pozostają w ramach profilu podstawowego pozostałych 12 stref planistycznych.

3.4. Gminne standardy urbanistyczne

W planie ogólnym gminy Serock wyznaczono strefy planistyczne, dla których określono wskaźniki i parametry zabudowy, w tym maksymalną intensywność i wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami ustawy. Przyjęte wartości wynikają z polityki przestrzennej gminy.

Gminne standardy urbanistyczne opracowano w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które poddano analizie i ujednoliceniu. Przyjęte w planach rozwiązania zostały zagregowane oraz dostosowane do poziomu stref planistycznych, co pozwoliło na ich uporządkowanie i zapewnienie spójności w skali całej gminy. Standardy te odzwierciedlają dotychczasową politykę przestrzenną, jednocześnie tworząc jednolite ramy dla kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w poszczególnych strefach.

Przyjęte wartości wskaźników urbanistycznych wynikają z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącego zagospodarowania oraz uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych gminy.

Ich celem jest zapewnienie kontynuacji dotychczasowej polityki przestrzennej, zachowanie ładu przestrzennego oraz dostosowanie intensywności zabudowy do lokalnych warunków, w tym dostępności infrastruktury, charakteru zabudowy oraz ograniczeń środowiskowych.

Zróżnicowanie parametrów pomiędzy strefami wynika z ich funkcji oraz stopnia zurbanizowania, przy jednoczesnym dążeniu do ograniczenia konfliktów przestrzennych i zapewnienia wysokiej jakości środowiska zamieszkania.

[26] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Gminne standardy urbanistyczne przyjęte w planie ogólnym nie prowadzą do zwiększenia parametrów zabudowy w stosunku do wartości określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a ich celem jest ujednolicenie i uporządkowanie dotychczasowych ustaleń planistycznych.

Poniżej przedstawiono ogólne reguły wyznaczania profili dodatkowych dla stref planistycznych. Należy podkreślić, że do każdej strefy danego typu obligatoryjnie przypisywany jest profil podstawowy, natomiast profile dodatkowe ustalane są w sposób zróżnicowany – mogą obejmować wszystkie strefy, jedynie ich część lub nie być wyznaczane w ogóle. Kategorie terenów, do których odnoszą się zarówno profile podstawowe, jak i dodatkowe, wynikają z przepisów wykonawczych dotyczących planu ogólnego i zostały określone w odpowiednim załączniku do tego aktu.

3.4.1. SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[27].

Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Zasady ustanawiania profili dodatkowych

W strefach SW dodano profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Żadna ze stref nie posiada profilu dodatkowego: teren handlu wielkopowierzchniowego.

3.4.2. SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Zasady ustanawiania profili dodatkowych

Profil: Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej wyznaczono w nielicznych strefach posiadających takie przeznaczenie w obowiązujących mpzp.

[27] Dotyczy: terenów telekomunikacji; innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2

3.4.3. SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową

Nie wyznaczono stref SZ.

3.4.4. SU – strefy usługowe

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Zasady ustanawiania profili dodatkowych

Nie wyznaczono profili dodatkowych ze względu na funkcje obszarów, politykę przestrzenną gminy oraz ochronę walorów środowiskowych.

3.4.5. SP – strefy gospodarcze

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Zasady ustanawiania profili dodatkowych

Teren usług – dopuszczono we wszystkich strefach SP jako podstawowy profil uzupełniający, zapewniający elastyczny rozwój funkcji usługowych i przekształcenia terenów gospodarczych.

Pozostałych profili dodatkowych nie wyznaczono w żadnej ze stref, ze względu na funkcje obszarów, politykę przestrzenną gminy oraz ochronę walorów środowiskowych.

3.4.6. SR – strefy produkcji rolniczej

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Zasady ustanawiania profili dodatkowych

Wyznaczono profil: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Pozostałych profili dodatkowych nie wyznaczono, ze względu na funkcje obszarów, politykę przestrzenną gminy oraz ochronę walorów środowiskowych.

3.4.7. SI – strefy infrastrukturalne

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Profil dodatkowy: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Zasady ustanawiania profili dodatkowych

Profili dodatkowych nie wyznaczono w żadnej ze stref, ze względu na funkcje tych obszarów, politykę przestrzenną gminy oraz ochronę walorów środowiskowych.

3.4.8. SN – strefy zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Zasady ustanawiania profili dodatkowych

Strefą SN objęto miejsca, w których występują istniejące lub planowane funkcje związane z zielenią urządzoną, rekreacją, turystyką, sportem, kulturą i edukacją, z uwzględnieniem faktycznego sposobu użytkowania terenu, ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz kierunków rozwoju wskazywanych przez gminę, np. tereny położone wzdłuż linii brzegowej Jeziora Zegrzyńskiego czy obszar historycznego założenia podworskiego Jerzego Szaniawskiego.

Szczególną kategorię stanowią miejsca o istniejących walorach kulturowych i krajobrazowych, w których funkcja rekreacyjna i turystyczna może być rozwijana poprzez uporządkowanie oraz kontrolowane udostępnienie istniejącego zagospodarowania.

Dla tych obiektów wskazano możliwie szeroki katalog profili dodatkowych, umożliwiających wprowadzenie lub rozwój funkcji pozwalających na zachowanie funkcji rekreacyjnej sportowej czy turystycznej – zgodnie z obowiązującymi mpzp.

Profil teren usług sportu i rekreacji, ustanowiono na terenach czysto sportowych zgodnie z mpzp lub faktycznym przeznaczeniem terenu.

Profil – teren usług turystyki, przewidziano na terenach, dla których funkcja turystyczna wynika z obowiązujących mpzp, istniejącego sposobu użytkowania lub przyjętych przez gminę kierunków rozwoju funkcji turystycznych.

3.4.9. SG – strefy górnictwa

Nie wprowadzono stref górnictwa.

3.4.10. SC – strefy cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Zasady ustanawiania profili dodatkowych

Nie wprowadzono profili dodatkowych.

3.4.11. SO – strefy otwarte

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej.

Zasady ustanawiania profili dodatkowych

Teren zieleni urządzonej – dopuszczono we wszystkich strefach SO w celu zapewnienia odpowiedniego standardu zagospodarowania przestrzeni publicznych oraz terenów rekreacyjnych.

Nie wyznaczano innych profili dodatkowych ze względu na jednorodny charakter funkcjonalny stref a także politykę przestrzenną gminy oraz ochronę walorów środowiskowych.

3.4.12. SK – strefy komunikacji

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej,

teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Zasady ustanawiania profili dodatkowych

W uzasadnionych przypadkach wskazano profil: teren drogi zbiorczej. Nie wyznaczano innych profili dodatkowych ze względu na jednorodny charakter funkcjonalny stref SK.

3.5. OUZ – obszary uzupełniania zabudowy

Ze względu na to, że gmina Serock posiada prawie pełne pokrycie mpzp, decyzję o wyznaczeniu OUZ podjęto w celu umożliwienia uwzględnienia lokalnych uwarunkowań przy projektowaniu stref, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy[28] (SW, SJ, SZ).

OUZ wyznaczono w oparciu o przepisy zawarte w rozporządzeniu[29], określającym zasady wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy.

Przy wyznaczaniu OUZ, zgodnie z wymaganiami §1 ust. 1 pkt 1 wskazanego rozporządzenia, wykorzystano dane Ewidencja gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

W analizie uwzględniono rodzaje budynków zgodnie z Klasyfikacja Środków Trwałych (KŚT). Z bazy danych wybrano budynki według klasyfikacji środków trwałych oznaczone atrybutem „rodzajwgKS", w tym:

- budynki przemysłowe – symbol 101 (oznaczone jako „P"),
- budynki handlowo-usługowe – symbol 103 (oznaczone jako „h"),
- budynki biurowe – symbol 105 (oznaczone jako „b"),
- budynki szpitali oraz inne budynki opieki zdrowotnej – symbol 106 (oznaczone jako „z"),
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe – symbol 107 (oznaczone jako „k"),
- pozostałe budynki niemieszkalne – symbol 109 (oznaczone jako „i"),
- budynki mieszkalne – symbol 110 (oznaczone jako „m").

[28] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

[29] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy

W pierwszej kolejności dokonano wyznaczenia podstawowego OUZ w sposób, którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-4 rozporządzenia.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono w sposób zapewniający koncentrację rozwoju przestrzennego w granicach istniejącej struktury osadniczej oraz ograniczenie zjawiska rozpraszania zabudowy.

Rozszerzenia OUZ wprowadzono wyłącznie w obszarach bezpośrednio powiązanych funkcjonalnie i przestrzennie z istniejącą zabudową, w szczególności w miejscach o dostępności do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz niewystępowaniu istotnych ograniczeń środowiskowych.

W części przypadków OUZ powiązano ze strefami otwartymi (SO), co wynika wyłącznie, z tego, że ze względu na prawie pełne pokrycie terenu gminy Serock mpzp, zrezygnowano z ograniczenia OUZ wyznaczonego w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-4 rozporządzenia. Nie oznacza to możliwości zabudowy terenów SO.

WYKAZ TABEL I ILUSTRACJI

SPIS TABEL:

Tabela 1: Dane podstawowe 11
Tabela 2: Rezerwaty przyrody na terenie gminy Serock 23
Tabela 3: Obszary Natura 2000 na terenie gminy Serock 24
Tabela 4: Obszary Chronionego Krajobrazu (OChK) na terenie gminy Serock 26
Tabela 5: Pomniki przyrody na terenie gminy Serock 27
Tabela 6: Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe na terenie gminy Serock 30
Tabela 7: Powierzchnia lasów ochronnych na terenie gminy Serock 31
Tabela 8: Złoża kopalin na terenie gminy Serock 43
Tabela 9: Zabytki archeologiczne wg rejestru zabytków archeologicznych na terenie gminy Serock 46
Tabela 10: Lista zabytków nieruchomych ujęta w rejestrze na terenie gminy Serock48
Tabela 11: projektowane obszary rewitalizacji 55
Tabela 12: Struktura krajobrazu na obszarze gminy Serock 68
Tabela 13: Spis obowiązujących mpzp w gminie Serock (08.2025) 75
Tabela 14: Powierzchnia obszarów, na których określono wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (12.2024) 77
Tabela 15: Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie; przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe 79
Tabela 16: Szacowanie chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców 80

SPIS RYSUNKÓW:

Rysunek 1: Lokalizacja gminy 11
Rysunek 2: Rynek w Serocku 12
Rysunek 3: Serock nad rzeką Narew 13
Rysunek 4: Wyznaczony obszar rewitalizacji na terenie gminy Serock 54
Rysunek 5: Obszary, na których określono wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej 78