Projekt

z dnia 12 marca 2021 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 17 marca 2021 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 12 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 131/XIII/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 18 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, zmienioną uchwałą nr 219/XXII/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 kwietnia 2020 r. Rada Miejska uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock, zatwierdzonego Uchwałą Nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r., zmienionego Uchwałą Nr 181/XIX/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 lutego 2012 r., Uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskie w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r. oraz Uchwałą Nr 476/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r., a także zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 09.09.2015 r.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) ujednolicony tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock, z wyróżnionymi zmianami – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rysunek studium „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock" w skali 1:10000, z wyróżnieniem zmian – załącznik nr 2 niniejszej uchwały;
3) rysunek studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock" w skali 1:10000 z wyróżnieniem zmian – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
5) zbiór danych przestrzennych, zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock – załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

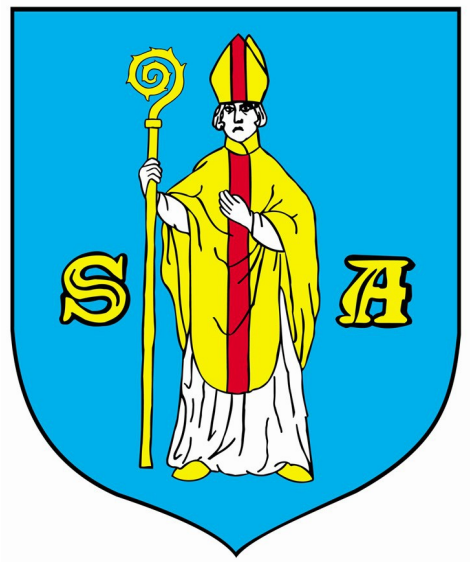
§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SEROCK

(tekst jednolity)

Załącznik nr 1 do Uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2021 r.



Warszawa 2009

zmiana 2016

zmiana 2018

zmiana 2021

SPIS TREŚCI

WSTĘP....3
1.1 Położenie gminy....6
1.2 Podstawowe dane o gminie....6
1.3 Historia gminy....7
1.4 Układ przestrzenny gminy....10
I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPDAROWANIA PRZESTRZENNEGO....11
1. Uwarunkowania przyrodnicze zagospodarowania przestrzennego....11
1.1 Położenie geograficzne....11
1.2 Powiązania przyrodnicze i ekologiczne....11
1.3 Rzeźba terenu....12
1.4 Budowa geologiczna....13
1.5 Surowce mineralne....14
1.6 Warunki wodne....15
1.6.1 Wody powierzchniowe....15
1.6.1.1 Zagrożenie powodziowe....16
1.6.2 Wody podziemne....16
1.7 Ocena warunków geologiczno-inżynierskich....18
1.8 Warunki glebowe....20
1.9 Klimat....22
1.10 Szata roślinna....24
1.10.1 Roślinność potencjalna....24
1.10.2 Roślinność rzeczywista....24
1.10.3 Uwarunkowania rozwoju rolnictwa....25
1.11 Tereny zieleni....26
1.12 Fauna....26
1.13 Struktura ekologiczna....26
1.14 Walory przyrodniczo-krajobrazowe....26
1.15 Ochrona środowiska przyrodniczego....27
1.15.1 Obszar chronionego krajobrazu....27
1.15.4 Rezerwaty przyrody....32
1.15.5 Pomniki przyrody....32
1.15.6 Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dębe”....34
1.15.7 Obszary NATURA 2000....34
1.16 Zagrożenia środowiska przyrodniczego....35
1.16.1 Zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego....35
1.16.2 Zanieczyszczenia wód podziemnych....35
1.16.3 Zanieczyszczenia wód powierzchniowych oraz zagrożenie zmian stosunków wodnych....35
1.16.4 Zniszczenie gleb i szaty roślinnej....36
II UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-KULTUROWE....36
1. Środowisko kulturowe....36
1.1 Zasady ochrony konserwatorskiej....36
2. Użytkowanie terenu....40
3. Demografia....40
3.1 Rynek pracy, zatrudnienie....43
4. Komunikacja....45
5. Infrastruktura techniczna....52
5.1 Zaopatrzenie w wodę....52
5.2 Odprowadzanie ścieków....52
5.3 Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów....53
5.4 Cmentarnictwo....53
5.5 Elektroenergetyka....53
5.6 Zaopatrzenie w gaz....54
5.7 Zaopatrzenie w ciepło....54
III UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE i STRATEGICZNE....54
1. Narodowy Plan Rozwoju 2004- 2006....54
2. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego....55
3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego....55
4. Analiza ekonomiczna....60
IV KIERUNKI ZAGOSPOAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY....65
1. Zasady i zakres ustaleń studium....65
2. Cele rozwoju gminy....65
3. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy....66
4. Układ funkcjonalno-przestrzenny, ustalenia....66

5. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.....73
6. Polityka przestrzenna w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....76
7. Kierunki rozwoju infrastruktury.....78
7.1 Zaopatrzenie w wodę.....78
7.2 System odprowadzania i oczyszczania ścieków.....78
7.3 System odprowadzania wód deszczowych.....78
7.4 System zasilania w gaz.....78
7.5 Składowanie odpadów.....79
7.6 Elektroenergetyka.....79
7.7 Telekomunikacja.....79
7.8 Kierunki rozwoju komunikacji.....79
7.9 Kierunki rozwoju systemów alarmowych.....81
7.10 Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.....81
8. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego, w tym o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zadań rządowych.....82
9. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....82
10. Obszary przestrzeni publicznej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 82
11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej 83
12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....83
13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....84
14. Obszary wymagające szczególnych sposobów zagospodarowania o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych.....84
15. Obszary wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji 85
16. Tereny zamknięte.....85
17. Główne zadania organizacyjne.....85
18. Zadania inwestycyjne.....86
19. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....86

WSTĘP

Rada Miejska w Serocku uchwaliła obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock uchwałą Nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009r.

Zmiana studium dla części obszaru Szadki nastąpiła uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012r. Zmiana z 2012r. oznaczona została w tekście *kursywą*.

Decyzja Rady Miejskiej w Serocku z dnia 02 lutego 2015r. (Uchwała Rady Miejskiej w Serocku nr 23/IV/2015) w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związana jest z aktualizacją polityki przestrzennej gminy dla części obrębu Jachranka (C2).

Zmiana studium dotyczy struktury funkcjonalno-przestrzennej – przeznaczenie terenów wraz z niezbędnymi wskaźnikami zagospodarowania dla części obszaru w obrębie Jachranka, w granicach działek o nr ewidencyjnych: 339/1, 339/2, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, 474/1, 474/2, 474/3, 472/1, 472/4, 472/5 i 472/6.

Pozostałe ustalenia i uwarunkowania pozostają bez zmian.

Zmiany w tekście wyróżniono kursywą w kolorze czerwonym.

Zmiana studium dla części obrębu Jachranka (C2) nastąpiła uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 r.

Decyzją Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2017 r. (Uchwała Rady Miejskiej w Serocku nr 329/XXXI/2017) w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związana jest z aktualizacją polityki przestrzennej gminy dla części obrębu Jadwisin (sekcja F2).

*Zmiana studium dotyczy struktury funkcjonalno-przestrzennej – przeznaczenie terenów wraz z niezbędnymi wskaźnikami zagospodarowania dla części obszaru w obrębie **Jadwisin**, w granicach działki o nr ewidencyjnym 111/12.*

Pozostałe ustalenia i uwarunkowania pozostają bez zmian.

Zmiany w tekście wyróżniono kursywą w kolorze niebieskim.

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowani przestrzennego miasta i gminy Serock sporządzono w oparciu o uchwałę Nr 131/XIII/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 18 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, zmienioną uchwałą nr 219/XXII/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 kwietnia 2020 r. Zmian dokonano w obrębie granic wyznaczonych ww. uchwał, dla wszystkich treści, w części tekstowej i graficznej, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestały być aktualne, na podstawie art. 9, ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). W części tekstowej, studium nie ulega zmianie za wyjątkiem podstawy prawnej i aktualizacji nadrzędnych aktów prawnych. W części graficznej studium na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock" dokonano zmiany przeznaczenia poszczególnych terenów.

W tekście studium wprowadzone zmiany zostały wyróżnione kursywą w kolorze zielonym, a usunięte fragmenty treści zaznaczono ~~przekreśleniem~~.

ZESPÓŁ AUTORSKI IV ZMIANY STUDIUM

zatwierdzonej

Uchwałą Nr ….. Rady Miejskiej w Serocku z dnia ….. r.

zespół w składzie:
- główny projektant - mgr inż. arch. Krzysztof Grzebyk
- specjaliści ds. spraw ochrony środowiska - mgr inż. Magda Nowicka

Celem sporządzenia zmiany studium w oparciu o uchwałę Nr 131/XIII/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 18 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, jest wprowadzenie „punktowych" zmian w strukturze funkcjonalnej gminy. Powyższe zmiany, z uwagi na ich niewielki zakres, nie rzutują na ustalenia polityki przestrzennej w skali gminy, nie wymagają ustalenia nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów. Dla dokonanych zmian przeznaczenia terenów będą obowiązywały istniejące zapisy studium.

Zmiany studium w obrębie Jadwisin wynikają z wyłączenia niektórych działek z wojskowych terenów zamkniętych, w związku z tym zostają włączone do gminnego systemu planowania przestrzennego. Działki te są częściowo zagospodarowane obiektami mieszkaniowymi. W obecnej zmianie studium tereny te planuje się przeznaczyć pod tereny mieszkaniowo-usługowe o średniej intensywności (strefa B w Zegrzu), z dominacją obiektów mieszkaniowych w zespołach i samodzielnych obiektów usług publicznych i komercyjnych. Zgodnie z zapisami w studium dla strefy B, zieleń wysoka zostanie zachowana: „zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej".

Zmiany studium w obrębie Skubianka wynikają z konieczności dostosowania przeznaczenia terenów w studium do obecnego zagospodarowania. Na ww. obszarze znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Zmiany studium w obrębie Dębe wynikają z potrzeby zlokalizowania terenów, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

Zmiany w studium dla pozostałych terenów wynikają z wniosków właścicieli gruntów. W związku z planami inwestycyjnymi właścicieli ustalenia studium wymagają korekty, polegającej na zmianie przeznaczenia terenów.

Proponowane zmiany przeznaczenia nie wpływają w istotny sposób na kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Serock. Wprowadzenie wnioskowanych zmian nie zwiększa powierzchni terenów zabudowy a jedynie koryguje przewidywany kierunek rozwoju terenów już wskazanych pod różne formy zainwestowania częściowo dostosowując ustalenia studium do rzeczywistego zagospodarowania tych terenów.

1.1 Położenie gminy

Gmina miejsko-wiejska Serock - jedna z pięciu gmin powiatu legionowskiego – położona jest w centralnej części województwa mazowieckiego. 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. Miejscowość Serock jest siedzibą

Urzędu Miasta i Gminy.

Ze względu na obecność atrakcyjnych terenów i obiektów gminę można uznać za obszar o dużym potencjale turystycznym. Położenie gminy w sąsiedztwie Jeziora Zegrzyńskiego oraz występowanie obszarów chronionych powoduje ograniczenia lokalizacyjne i przesądza o proekologicznych kierunkach zagospodarowania.

1.2 Podstawowe dane o gminie

Gmina Serock zajmuje powierzchnię 109,42 km^2 oraz zamieszkuje ją ~~13825~~ 14454 osób według danych na ~~31.07.2017 r.~~ 18.12.2019 r.

Gminę tworzą miasto Serock, ~~osiedle~~ Zegrze oraz 28 sołectw:

Bolesławowo	[103] 100
Borowa Góra	[803] 836
Cupel	[62] 77
Dębe	[478] 500
Dębinki	[102] 105
Dosin	[428] 528
Gąsiorowo	[174] 191
Guty	[109] 115
Izbica	[376] 392
Jachranka	[798] 873
Jadwisin	[893] 1002
Kania Nowa	[170] 183
Kania Polska	[108] 124
Karolino	[301] 317
Ludwinowo Dębskie	[117] 125
Ludwinowo Zegrzyńskie	[358] 372
Łacha	[180] 208
Marynino	[346] 394
Nowa Wieś	[82] 80
Skubianka	[375] 423
Stanisławowo	[164] 174
Stasi Las	[699] 716
Szadki	[131] 134
Święcienica	[48] 47
Wierzbica	[587] 621
Wola Kiełpińska	[79] 76
Wola Smolana	[173] 185
Zabłocie	[153] 155
Zalesie Borowe	[58] 61
~~Osiedle~~ Zegrze	[1031] 959
Miasto Serock	[4053] 4381

Bardzo charakterystyczna dla gminy Serock jest struktura użytkowania gruntów, gdzie znaczny udział posiadają użytki rolne zajmujące 67 km^2 powierzchni Gminy, co stanowi blisko 62 % ogółu, lasy zajmujące 22 km^2 co stanowi 20 % ogółu.

1.3 Historia gminy

Teren gminy Serock leży w centrum historycznego Mazowsza. Najstarsze wzmiankowanie odnosi się do dwóch ośrodków, które w historii odegrały szczególnie istotną rolę na tym terenie, wynikającą przede wszystkim z ważnej strategicznie lokalizacji - Serocka oraz Zegrza.

Po raz pierwszy Serock wzmiankowany jest w tzw. falsyfikacie mogileńskim z 1065 r., przy czym wzmianki dotyczą grodu zwanego wówczas Syrozch. O umiejscowieniu grodu zdecydowały przede wszystkim walory terenu: wysoki, poprzecinany głębokimi jarami brzeg u ujścia Bugu do Narwi, a także niewielka odległość do ujścia Narwi do Wisły. O atrakcyjności miejsca decydował także przebiegający przez Serock wielki szlak lądowy, prowadzący wzdłuż Bugu z Mazowsza do Prus i na Ruś. W południowej części Serocka znajdowała się prawdopodobnie przeprawa przez rzekę. Taka lokalizacja grodu zapewniała dobre warunki obronne, pozwalała na kontrolę transportu wodnego na dwóch wielkich rzekach oraz rozwój handlu. Sprzyjało to szybkiemu rozwojowi osady targowej, jaka powstała u podnóża grodu. Miejscowa ludność trudniła się przede wszystkim rybactwem i flisactwem, w latach 1113 - 1124 Serock wymieniony jest w wykazie grodów kasztelańskich. Wymieniony jest także w akcie Bolesława Kędzierzawego z 1155 r. jako gród warowny z osadą przygrodową z targowiskiem nadrzecznym, z mieszkańcami trudniącymi się rybołówstwem, przewozem wodnym i retmaństwem. Gród istniał do XIII w. Jego reliktem jest grodzisko zwane „Ogrodzisko" lub „Barbarka".

Początkowo w Serocku była kaplica grodowa p.w. Zwiastowania Najświętszej Marii Panny. Pierwsze wzmianki o plebanie serockim pochodzą z 1379 r., a pierwsze wzmianki o kościele z 1448 r. Lokalizacja kościoła spełniała warunki obronne, dzięki czemu pełnił on rolę refugium.

Tereny związane z Serockiem od ostatniej ćwierci XI w. podporządkowane są diecezji płockiej.

W 1417 r. Serock (zwany wówczas Szeroczec lub Syroczec) otrzymał prawa miejskie nadane przez księcia Janusza Starszego (Janusza I Mazowieckiego). Wprowadzono wówczas rozplanowanie regularne z prostokątnym rynkiem i wychodzącymi z naroży ulicami. W latach 1423 - 1425 Janusz I Mazowiecki potwierdza i rozszerza przywilej lokacyjny na prawie chełmińskim. Władze Serocka określane są mianem „rectores". W tym okresie w mieście produkowane jest sukno, funkcjonują folusze, jest waga, postrzygalnia sukna i łaźnia. W 1432 r. za 80 kop groszy wójtostwo Serock zostało wykupione, nie pozostaje jednak w ręku mieszczan, tylko biedniejszej szlachty. W 1 ćw. XV w. na rynku postawiono ratusz. W XVI w. Serock jest zamożnym miastem powiatowym ziemi mazowieckiej z siedzibą powiatu sądowego ziemi zakroczymskiej. Jest ośrodkiem handlowym, rzemieślniczym, administracyjnym, uposażonym w ziemie, ma komorę celną, jatki i młyny wodne. Kupcy z Serocka zwolnieni byli z opłat przy przejściach przez granice celne Mazowsza, brali udział w handlu międzynarodowym.

W latach 1520 - 1525 lub 1512 - 1535 podjęto budowę obecnego kościoła parafialnego, pierwotnie p.w. Świętego Wojciecha Biskupa. Fundatorami kościoła byli Janusz III i Stanisław, książęta mazowieccy oraz Wojciech Popielski kanonik warszawski. W pobliżu kościoła w miejscu dawnego grodu znajdował się wówczas cmentarz z kaplicą p. w. Świętej Barbary (stąd prawdopodobnie późniejsza nazwa „Barbarka").
Pierwsze wzmianki o osadzie targowej Zgersz, będącej wtedy własnością książęcą, pochodzą z 1349r. Następne wzmianki wskazują, że przed 1367 r. powstała w Zegrzu pierwsza parafia - prawdopodobnie już w XII w., przy istniejącej tu wtedy kaplicy. W tym okresie wzmiankowany jest pleban Bronisław. Podobnie jak Serock, również

Zegrze posiada ważną strategicznie lokalizację, wcześnie uznaną, na co wskazują wzmianki o zamku w Zegrzu (wówczas Zgierzu) w XIV/XV w. oraz informacje o niewielkiej fortalicji wybudowanej przed 1396 r. przez Stassina ze Smardzewa marszałka dworu, któremu w 1377 r. w Ciechanowie Jan książę wizneński, warszawski, zakroczymski i ciechanowski nadał w Zegrzu osadę i cło na rzece Narwi. Podobnie jak w Serocku, w Zegrzu istniała przeprawa, jednak miała ona charakter lokalny.

Na początku XV w. Zegrze otrzymuje prawa miejskie, jednak bliższa data ani rodzaj prawa miejskiego nie są znane, prawdopodobnie dlatego, że już od lat 30-tych XV w. Zegrze występuje w księgach jako wieś szlachecka, która w latach 70-tych XV w. należy do kilku rodzin i liczy mniej niż 100 mieszkańców. Zapisy dla roku 1475 potwierdzają istnienie w tym czasie w Zegrzu kościoła p.w. Świętej Małgorzaty. Następne wzmianki o kościele pochodzą z 1487 r. i 1492 r. W XV w. Zegrze stanowi własność Rogalów z Węgrzyna i Jerzego Strumiłły z Dmoszyna.

W 1580 r. wybudowano nowy kościół, który przetrwał tylko do 1756 r.
W 1662 r. dobra Zgierz znajdują się w posiadaniu Strumiłło Zgierskich, następnie Krasińskich.
Po włączeniu w 1526 r. terenu dzisiejszej gminy Serock do Korony, omawiany obszar znalazł się w obrębie województwa mazowieckiego, jako wyodrębniony powiat serocki związany z ziemią zakroczymską. W 1567r. Zygmunt August potwierdza przywileje miejskie i cechowe. Z tego okresu pochodzą wzmianki o innych miejscowościach, a w tym zapis z 1576r. dotyczący Wierzbicy będącej własnością biskupów płockich, oraz zapis w spisach poborowych powiatu zakroczymskiego z 1576 r. dotyczący Woli Kiełpińskiej.

W 1616 r. w Serocku odbywają się trzy jarmarki rocznie i cotygodniowy targ. W mieście znajdują się, oprócz parafialnego, jeszcze dwa kościoły: szpitalny p.w. Świętego Ducha z 1560 r. oraz p.w. Świętej Barbary z XVII w.

Rozkwit miasta i okolic zostaje przerwany najazdem szwedzkim, po którym w latach 1660 -1662 miasto jest wyludnione, liczy około 66 mieszkańców. Liczba ta wolno wzrasta, w 1676 r. w mieście jest około 300 mieszkańców. W latach 1775 - 1776 odrestaurowano kościół parafialny.

Nieco wcześniej, w 1758 r. w Zegrzu wybudowano kościół murowany p.w. Świętego Antoniego Padewskiego i Świętej Barbary, ufundowany przez Antoniego Krasińskiego i jego żonę Barbarę.

W 1779 r. Kazimierz Krasiński gości w Zegrzu Stanisława Augusta.

W wyniku II rozbioru obszar dzisiejszej gminy Serock znalazł się w zaborze pruskim. Serock jest wówczas miastem granicznym - po drugiej stronie Bugu był zabór austriacki.

Początek XIX w. to okres wkroczenia wojsk napoleońskich. Tereny wokół Serocka znajdowały się wówczas w zasięgu walk o Warszawę. Ponownie ujawnia się szczególna pod względem obronnym lokalizacja Serocka, w wyniku czego Napoleon w 1806 r. poleca ufortyfikować miasto. W 1807/1808 r. w Serocku zostają wzniesione szańce, powstaje cegielnia dla potrzeb wojskowych, kościół częściowo zamieniony zostaje na magazyn wojskowy. Budowa ufortyfikowań w Serocku przeprowadzona była równocześnie z budową fortyfikacji w Modlinie i Pradze w ramach tworzenia tzw. trójkąta strategicznego. Po bitwie pod Raszynem w 1809 r. z oszańcowanego Serocka prowadzone były działania generała Niemojewskiego przeciwko Austriakom zajmującym Warszawę. Koncepcja zakładająca, że Modlin będzie twierdzą magazynową Księstwa, a Serock i Praga tylko przyczółkami mostowymi, zachwiała się w kwietniu 1811r. na skutek tzw. paniki ewakuacyjnej. W maju 1831 r. Serock jest miejscem koncentracji wojsk polskich przeciwko Rosjanom.

W tym okresie (1807 - 1815) Serock i jego okolice wchodzą w skład Księstwa Warszawskiego i powiatu warszawskiego. Od 1815 r. znajdują się w granicach Królestwa Polskiego.

Od początku XIX w. zaznacza się stopniowy upadek miasta. W 1810 r. Serock liczy 756 mieszkańców, w 1825 r. - 1008 mieszkańców. W latach 1820 - 29 wybudowano przez Serock trakt kowieński (obecnie najkrótsza droga z Warszawy na Mazury). W latach 1834 - 35 powstała droga z Modlina do Wyszkowa, będąca wówczas częścią traktu białostockiego. W 1832 r. oddano do użytku most na Narwi w Zegrzu, wybudowany pod kierunkiem Felicjana Antoniego Frankowskiego.

Zapisy odnoszące się do roku 1827 pozwalają określić stan zaludnienia i ilość zabudowy mieszkalnej w wybranych miejscowościach gminy. I tak w tym okresie Dębe liczyło 16 domów i 105 mieszkańców, Gąsiorowo 22 domy i 205 mieszkańców, Serock 100 domów i 1008 mieszkańców, Zegrze 33 domy i 237 mieszkańców, Wierzbica 16 domów i 129 mieszkańców oraz Wola Kiełpińska 1 dym i 7 mieszkańców. W połowie XIX w. wśród mieszkańców Serocka coraz liczniejsi są Żydzi. W 1857 r. wzmiankowana jest w Serocku bożnica żydowska.

W 1845 r. założono fabrykę narzędzi rolniczych, jednak przemysł w Serocku nie rozwinął się na większą skalę, przede wszystkim z powodu braku kolei. W latach 1846 - 48 wybrukowano rynek oraz ulice Zakroczymską, Nasielską, Farną i Zdrojową. W tym okresie miasto zaczyna się rozwijać w kierunku zachodnim, w związku ze wzrostem znaczenia traktu warszawskiego. W I poł. XIX w. przy trakcie warszawskim wybudowano zespół zajazdu (poczty).

Od 1862 r. Zegrze jest własnością Radziwiłłów. Dobra Zegrze obejmują wówczas folwarki: Izbica, Dosin, Skubianka, Maciejówka, Karolino, Smolana Wola, Ludwinów, Marynin, Jachranka, Stasi Las. W 1876 r. we wsi jest kościół i szkoła, a także budynki przemysłowe: browar, gorzelnia, młyn parowy i wiatrak, cegielnia. Z innych obiektów przemysłowych istniejących w tym okresie należy wymienić młyn parowy murowany w Zegrzynku -Jadwisinie sprzed 1859 r., zbudowany przez Aleksandra Łapińskiego, oraz młyn w Wierzbicy wybudowany przez Leonarda Kacperskiego w 1792 r.

W 1869 r. Serock traci prawa miejskie. W tym okresie jest 140 domów i 1979 mieszkańców.

W okresie popowstańczym, tj. od 1864 r., w planach wojennych Rosji trójkąt Modlin -Serock - Praga ponownie nabrał znaczenia. Przy pomocy twierdz planowano zwyciężyć Niemców. Podjęto także zamiar ufortyfikowania rejonu Zegrza.

W latach 1882 - 1890 zbudowano pas fortów - 8 samodzielnych fortec na obwodzie koła o promieniu 4 km, rozlokowanych wokół twierdzy Modlin. Forty te broniły przepraw przez Narew. Wybudowano wtedy przedmoście w Serocku, a od 1883 r. rozpoczęto budowę przedmościa w Zegrzu. Ufortyfikowanie w Zegrzu utworzono z dwóch betonowych fortów: jednego obszernego oraz drugiego mniejszego, połączonych wałem ziemnym dla piechoty. W 1895 r. znaczna część obszaru dworskiego w Zegrzu nabyta została przez rząd rosyjski na fortecę. W obrębie tego terenu wybudowano zespół koszarowy. Kościół odkupiono z przeznaczeniem na cerkiew. W zamian za tereny w Zegrzu, Maciej i Jadwiga z Krasińskich Radziwiłłowie otrzymali m. in. pobliskie dobra Jadwisin, gdzie wybudowali rezydencję z pałacem projektu arch. Franciszka Arven, w stylu nawiązującym do francuskiego renesansu, wraz z parkiem wkomponowanym w obszar leśny. Natomiast z pieniędzy za kościół wybudowano staraniem proboszcza M. Kowalskiego w latach 1895 - 1899 nowy kościół parafialny w Woli Kiełpińskiej p.w. Świętego Antoniego Padewskiego, wg projektu Konstantego Wojciechowskiego. W kościele umieszczono wyposażenie z kościoła w Zegrzu.

W 1897 r. wybudowano w Zegrzu most według projektu inż. Mieczysława Marszewskiego. Z tyłu fortów w Zegrzu nad brzegiem Narwi wybudowano trzy potężne prochownie (warownie). W związku z budową fortów wokół Modlina przebudowano także w latach 1905 - 1910 fort w Dębem, który miał spełniać rolę fortu łącznikowego między Zegrzem i Modlinem oraz czuwać nad przeprawami w rejonie środkowego biegu Narwi. Wszystkie trzy

przedmościa - Dębe, Serock i Zegrze panowały ogniem nad całą doliną łuku Narwi i wzmacniały tym samym obronę Modlina. Mimo to przewaga wojsk niemieckich nad rosyjskimi podczas działań wojennych w 1915 r. okazała się na tyle duża, że Rosjanie zmuszeni zostali do opuszczania kolejnych fortów, by na koniec w dniu 20 sierpnia 1915 r. podpisać w Zegrzynku kapitulację Modlina i oddać forty w ręce Niemców.

W 1897 r. Serock liczy 3916 mieszkańców. Podstawą rozwoju miasta były wówczas jarmarki oraz handel trzodą i bydłem. W 1900 r. liczba mieszkańców zwiększa się do 5166 osób. W Serocku jest wówczas 287 domów. W latach 1913 - 1914 miejscowy kościół ponownie jest restaurowany pod kierunkiem Kazimierza Skórewicza.

W 1914 r. cerkiew w Zegrzu uległa częściowemu zniszczeniu. Po 1918 r. przekazano ją Wojsku Polskiemu, które w dwudziestoleciu międzywojennym zorganizowało w Zegrzu Centrum Wyszkolenia Łączności. W 1932 r. kościół przebudowano według projektu arch. Edgara Aleksandra Norwertha na kościół garnizonowy.

W 1932 r. Serock odzyskuje prawa miejskie. Połowę ludności (4694 mieszkańców) stanowią wówczas Żydzi. Miasto pełni rolę ośrodka handlowego i usługowego dla okolicznych terenów. W okresie od 1934 do 1938 r. kościół w Serocku poddano gruntownemu remontowi i znacznym przekształceniom. W 1939 r. miasto zamieszkuje 6500 osób. Są tu 4 zakłady przemysłowe i około 100 warsztatów rzemieślniczych.

W latach 1940 - 1944 twierdza Zegrze była zajęta przez wojska niemieckie. W wyniku działań wojennych podczas II wojny światowej zniszczony został most w Zegrzu, a także w znacznym stopniu kościół garnizonowy.

Wojna wyludnia miasto Serock. W 1946 r. jest tu zaledwie 2123 mieszkańców. Mimo to miasto utrzymuje funkcję lokalnego ośrodka administracyjno-gospodarczego. Zabudowa miasta rozwija się w kierunku zachodnim, wzdłuż szosy warszawskiej. Na terenach niezalesionych gminy rozwija się rolnictwo i sadownictwo. Od 1952 do 1975 r. teren gminy należy do powiatu Nowy Dwór Mazowiecki.

Po 1963 r., kiedy po wybudowaniu zapory w Dębem z połączonych wód Bugu i Narwi utworzono Zalew Zegrzyński o powierzchni około 33 km^2 oraz wybudowano kanał Żerań -Zegrze, wiodąca dla tego obszaru stała się funkcja turystyczno-wypoczynkowa. Efektem tego są liczne ośrodki wypoczynkowe rozlokowane wzdłuż brzegów Zalewu, ukierunkowane przede wszystkim na rekreację i sporty wodne.

1.4 Układ przestrzenny gminy.

Gmina Serock jest obecnie w strukturze przestrzennej zróżnicowana. Główną miejscowością gminy jest Serock. Miejscowość ta posiada prawa miejskie i jest to widoczne w charakterze zabudowy . Jest to wynikiem sukcesywnego, świadomego komponowania układu urbanistycznego w oparciu o rozplanowanie lokacyjne, w dostosowaniu do miejscowego krajobrazu naturalnego - wysokiej, pociętej wąwozami skarpy oraz historycznych traktów komunikacji lokalnej i ponadlokalnej. Zabudowa historyczna jest nieliczna, w większości murowana, jedno- lub dwukondygnacyjna, z pojedynczymi obiektami drewnianymi, o skromnym detalu architektonicznym. Z dawnego XV-wiecznego rozplanowania zachowany kwadratowy rynek i związane z nim ulice: Kościuszki, 11 Listopada, Wolskiego, Farna, Poniatowskiego, Brukowa, Księdza Ściegiennego (obecnie św. Wojciecha), wyznaczające historyczne bloki zabudowy. Z obszarem miasta polokacyjnego skupionego wokół kwadratowego rynku związany jest zespół kościoła parafialnego rzymskokatolickiego i grodzisko zwane „Barbarka".
Pozostałe miejscowości, to głownie zabudowa mieszkaniowa oraz zagrodowa, tworzy układy ulicowe wzdłuż dróg gminnych. Walory przyrodniczo-krajobrazowe spowodowały, że gmina stała się terenem letniskowym dla mieszkańców Warszawy. Główne skupiska zabudowy letniskowej umiejscowione są w południowej części gminy

nad Narwią oraz na wschodzie w okolicach Zalewu Zegrzyńskiego. Duże obszary zajmują także tereny wojskowe o statusie zamkniętym.

Bariery przestrzenne rozwoju gminy to przede wszystkim:
- dostępność komunikacyjna w oparciu wyłącznie o komunikację samochodową, przy jednej tylko drodze służącej jednocześnie do celów tranzytowych, bez możliwości doprowadzenia do gminy transportu szynowego,
- ograniczenia w lokowaniu nowych zespołów zabudowy letniskowej ze względu na konieczność skanalizowania terenów pod te zespoły,
- stosunkowo mała liczba obiektów rekreacyjnych ogólnie dostępnych (zespoły sportowo - rekreacyjne z możliwością nocowania i stołowania się),
- niewielka liczba obiektów mogących stanowić bazy sportów wodnych.

Uwarunkowania sprzyjające rozwojowi przestrzennemu:
- stosunkowo duża podaż terenów budowlanych,
- duża atrakcyjność środowiskowa, bliskość Zalewu Zegrzyńskiego,
- położenie w strefie oddziaływania aglomeracji warszawskiej, lokowanie zabudowy mieszkaniowej dla pracujących w Warszawie.

I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPDAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Uwarunkowania przyrodnicze zagospodarowania przestrzennego

1.1 Położenie geograficzne

Gmina Serock - jedna z gmin powiatu legionowskiego – położona jest w centralnej części województwa mazowieckiego. Miejscowość Serock jest siedzibą urzędu miasta i gminy. Ze względu na obecność atrakcyjnych terenów i obiektów gminę można uznać za obszar o dużym potencjale turystycznym. Położenie gminy na obszarach prawnie chronionych powoduje ograniczenia lokalizacyjne i przesądza o proekologicznych kierunkach zagospodarowania.

1.2 Powiązania przyrodnicze i ekologiczne

Ze względu na wysokie walory przyrodnicze większą część gminy Serock włączono w granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
Wyznaczono także granice obszaru Natura 2000:
Ostoja Nadbużańska SOO (Specjalne Obszary Ochrony) PLH140011
Dolina Dolnego Bugu OSO (Obszary Specjalnej Ochrony) PLB140001
Puszcza Biała OSO (Obszary Specjalnej Ochrony) PLB140007
Świetliste Dąbrowy i Grądy w Jabłonnej OSO (Obszary Specjalnej Ochrony) PLH140045
Korytarz ekologiczny o znaczeniu ponad regionalnym wyznaczono w opracowaniu ekofizjograficznym wzdłuż Bugu, Narwi i Zalewu Zegrzyńskiego.

Ponieważ audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego wykonany na podstawie art. 1 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu nie został przez sejmik województwa mazowieckiego sporządzony nie ma wniosków z niego wynikających.

1.3 Rzeźba terenu

Według podziału fizjograficznego J. Kondrackiego (1978 r.) gmina położona jest w obrębie mezoregionu Wysoczyzny Ciechanowskiej. Jednostka ta wchodzi w skład makroregionu Niziny Północnomazowieckiej.
Hipsometrycznie jest to obszar urozmaicony, wznoszący się w kierunku północnym od wysokości 96 m npm do 113 m npm. Geomorfologicznie dominująca na obszarze gminy jest wysoczyzna polodowcowa powstała w wyniku działalności akumulacyjnej lodowca i erozji wód płynących przed jego czołem oraz występujące w jej obrębie rzeczne tarasy związane z erozyjną i akumulacyjną działalnością rzek.
W obrębie wysoczyzny można wyróżnić szereg mniejszych form morfologicznych, takich jak moreny czołowe, płaskie powierzchnie erozyjne glin zwałowych, sandry, doliny i zagłębienia oraz tarasy erozyjne i akumulacyjne.
Moreny czołowe są to płaskie i rozpełznięte wyniesienia nie przekraczające 4 m wysokości względnej. Największe ich zgrupowanie, słabo zarysowane w morfologii terenu, znajduje się w rejonie Dębego, Izbicy i Jachranki.
Powierzchnie erozyjne glin zwałowych - obszar ten ciągnie się wąskim pasem w południowej części gminy. Jest to teren pozbawiony falistości, o wysokościach względnych około 100 m npm i niewielkich różnicach wysokości względnych.
Sandry zajmują dużą powierzchnię w centralnej części gminy. Jest to obszar położony na wysokości około 106 m npm, płaski z wyraźnym spadkiem ku południowi, często na powierzchni sandru występują pola piasków przewianych.
Doliny i zagłębienia - jest to wyraźny i częsty element morfologiczny występujący w obrębie wysoczyzny lodowcowej. Są to formy powstałe w warunkach klimatu peryglacjalnego. Niekiedy dolinki posiadają znaczne spadki. Okresowo poprzez te formy spływają wody opadowe i wody powstające w wyniku topnienia śniegu.
Tarasy erozyjne wznoszą się średnio 16 do 18 m nad poziom Narwi. Ciągną się wzdłuż rzeki koło Izbicy pasem o szerokości 200 m. Tarasy w okolicy Skubianki, Jachranki i Dębego położone są znacznie niżej, bo około 5 do 6,5 m nad poziom rzeki i są węższe - osiągają szerokość do 60 m.
Poza wymienionymi wyżej formami geomorfologicznymi związanymi z wysoczyzną lodowcową, w północno-wschodniej części gminy występuje taras zalewowy. Jest on położony w widłach Bugu i Narwi na rzędnej około 81,4 m npm. Na jego powierzchni obserwuje się liczne starorzecza, zakola meandrowe oraz pola piasków przewianych i wydmy.
Ponadto na prawym brzegu Narwi w okolicy Serocka, u wylotu niektórych wąwozów, powstały stożki napływowe, których promień osiąga do 50 m. Stożki te tworzą się również współcześnie, szczególnie po deszczach nawalnych.

Jednostki i formy geomorfologiczne (plansza)
TZ TARASY ZALEWOWE (WYŻSZY i NIŻSZY)
Warunki klimatu lokalnego: podwyższona wilgotność powietrza, podwyższona wahania dobowe, temperatury powietrza, dobre przewietrzanie - tereny pełniące funkcję przewietrzająca
ZB ZAGŁĘBIENIA BEZODPŁYWOWE
Warunki klimatu lokalnego: podwyższona wilgotność powietrza, podwyższona wahania dobowe, temperatury powietrza, złe przewietrzanie - tereny pełniące funkcję odbiorników wilgotnych i chłodnych mas powietrza
OT ZATORFIONE DNA OBNIŻEŃ TERENU
Warunki klimatu lokalnego: podwyższona wilgotność powietrza,podwyższona wahania dobowe, temperatury powietrza, złe przewietrzanie - tereny pełniące funkcję odbiorników wilgotnych i chłodnych mas powietrza

DL DNA DOLIN BOCZNYCH

Warunki klimatu lokalnego: podwyższona wilgotność powietrza, podwyższona wahania dobowe, temperatury powietrza, dobre przewietrzanie - tereny pełniące funkcję przewietrzająca.

Krawędź erozyjna wysoczyzny - spadki terenu powyżej 5 stopni

1.4 Budowa geologiczna

Obszar gminy Serock leży na platformie prekambryjskiej, na zachodnim jej krańcu zwanym niecką brzeżną. Niecka brzeżna jest to długa, wąska depresja o osi NW-SE, wypełniona osadami górnej kredy i najniższego trzeciorzędu (dano-paleocen), pod którymi występują skały permu, triasu i jury. Perm leży niezgodnie na skałach paleozoicznych. Utwory mezozoiczne niecki są lekko sfałdowane i pocięte licznymi uskokami. Niecka brzeżna znajduje się częściowo na obszarze strefy Teisseyre'a-Tomquista, która miała duże znaczenie dla rozwoju sedymentacji permsko-mezozoicznej. Aktywność tej strefy tektonicznej, tworzenie się uskoków o dużych amplitudach zdecydowało o dużej miąższości wspomnianych wyżej utworów. Subsydencja zachodziła szczególnie intensywnie w czasie młodszej kredy, gdy równocześnie stopniowemu podnoszeniu ulegał wał środkowopolski.

Z końcem kredy w wyniku wypiętrzeniu tego wału nastąpiło ostateczne odizolowanie niecki brzeżnej od pozostałych niecek mezozoicznych Polski.

Niecka brzeżna dzieli się prostopadle do osi na trzy części. Są to niecki: pomorska, warszawska i lubelska.

Gmina Serock położona jest w obrębie niecki warszawskiej, która obejmuje środkową, najgłębszą część niecki brzeżnej. Miąższość samej górnej kredy osiąga tu miejscami 1200 m.

Ta struktura geologiczna jest asymetryczna. Nachylenie warstw południowo-zachodniego skrzydła niecki wynosi 5-10°, w skrzydle wschodnim skały leżą prawie poziomo. Większość dyslokacji wgłębnych wykrytych badaniami geofizycznymi ma kierunek NW-SE, równoległy do osi niecki. Liczne są jednak również głębokie uskoki równoleżnikowe. Niektóre z cechsztyńskich struktur solnych, obserwowanych w obrębie niecki, znajdują się na przecięciu uskoków wymienionych dwóch zespołów.

Tereny niecki warszawskiej po ruchach laramijskich i po erozji stały się ponownie obszarem akumulacji. W trzeciorzędzie w środkowej Polsce powstała rozległa depresja, sięgająca poza granice niecki warszawskiej -jest to niecka mazowiecka wypełniona detrytycznymi osadami od eocenu po pliocen. Strop utworów trzeciorzędowych występuje na głębokości 80 - 97 m. Reprezentowany jest on przez żwiry kwarcowe, piaski glaukonitowe i mułki oligocenu, piaski i mułki z wkładkami węgli brunatnych miocenu (miąższość około 37 m) oraz różnobarwne iły i mułki pliocenu (miąższość około 35 m - Zegrze). Strop osadów pliocenu wykazuje duże deniwelacje.

Czwartorzęd osiąga na tym obszarze miąższość około 100 m. Najstarsze osady tego okresu to piaski i mułki zastoiskowe stadiału starszego zlodowacenia południowopolskiego. Strop ich leży na wysokości 47,0 m n.p.m. Nad nimi występuje cienka warstwa bruku morenowego oraz glina zwałowa tego zlodowacenia. Na południe od Serocka na glinie leżą piaski rzeczne interglacjału wielkiego. Na terenach ościennych wykazują one wyraźną cykliczność sedymentacji (4 cykle).

Na całym niemal obszarze występują iły i mułki zastoiskowe stadiału przedmaksymainego (najstarszego) zlodowacenia środkowopolskiego. W Serocku osiągają one miąższość 12,5 m w północnej części gminy. W stropie ich występują piaski i miejscami żwiry międzymorenowe. Na całym obszarze występuje glina zwałowa stadiału maksymalnego (wychodnie jej znajdują się w krawędzi tarasu koło Izbicy). Jest to glina piaszczysta, szara, zwarta z wkładkami bruku w części stropowej, co świadczy o jej długotrwałym rozmywaniu. Miąższość jej

jest zmienna, i waha się od 2,0 do 9,0 m.

W krawędzi na prawym brzegu Narwi odsłaniają się piaski ze żwirem, rzeczne i wodnolodowcowe. Miąższość tych osadów jest znaczna i waha się od 10 do 13 m. Wśród tych piasków spotyka się warstwy zlepieńców i piasków czwartorzędowych (okolice Izbicy).Ze stadiałem mazowiecko-podlaskim związane jest osadzenie piasków pylastych, mułków i iłów warwowych. Odsłaniają się one w krawędzi Narwi (z wyjątkiem okolic Skubianki),w okolicy Wierzbicy i Ludwinowa. Są to tłuste, czekoladowe, warstwowane osady, głównie iły o miąższości od 1,5 do 3,2 m. Glina zwałowa tego stadiału odsłania się w wielu miejscach na powierzchni (Dębe, Serock, krawędź Narwi). Jest to glina brązowa lub żółto-brązowa, twardoplastyczna, z soczewkami piasku i iłu warwowego. Miąższość jej wynosi 3,5 -10,5 m. W okolicy Serocka, od Wierzbicy po Dębniki, oraz na północ od Jachranki, Skubianki i Dębego występują piaski, żwiry oraz głazowiska ze żwirami moren czołowych (stadiału mazowiecko-podlaskiego). Są one silnie zwietrzałe i odwapnione, materiał ułożony jest bezładnie, dopiero warstwy głębsze zawierają materiał przesegregowany. Miąższość ich wynosi od 1,5 do 6,0 m. Piaski wodnolodowcowe występują w formie sandrów i zajmują dość znaczne obszary na zachód od Serocka. Na powierzchni są w wielu miejscach przewiane. Są to piaski średnio i drobnoziarniste, miejscami z domieszką materiału grubszego. Osadów związanych i interglacjałem emskim na tym terenie nie ma.

Eluwia piaszczyste na glinie zwałowej, a miejscami na utworach zastoiskowych występują wokół formy czołowo morenowej Serocka i Dębinek. Są to piaski różnoziarniste z dużą ilością piasków pylastych, z głazikami i żwirami, szare, szaro-beżowe, w dolnej części lekko zorsztynizowane. Miąższość waha się od 0,6 do 2,5 m. Wydmy i piaski eoliczne zajmują niewielkie i rozrzucone obszary występowania piasków sandrowych. Są to piaski drobno i średnoziarniste, żółte, matowe i sypkie. Miąższości ich są niewielkie. Piaski i mułki rzeczne wypełniają doliny. Są to szare i zielonoszare piaski z dużą domieszką części organicznych. Miąższość ich waha się od 0,5 do 2,0 m. W rejonie Moczydła występują piaski i mułki jeziorne, silnie humusowe. Wypełniają one istniejące zagłębienie. Torfy występują na terenie gminy rzadko. Niewielkie ich ilości towarzyszą namułom koło Moczydła, oraz na zachód od Serocka.

1.5 Surowce mineralne

Teren gminy obfituje w kruszywa naturalne, występują tu również złoża surowców ilastych.

Kruszywo naturalne:

Występowanie kruszywa związane jest z rozległymi i płaskimi strefami czołowo morenowymi występującymi koło Serocka i Dębinek. Należy nadmienić, że kruszywo naturalne grube tworzy w tych strefach „czapki" o dość ograniczonym zasięgu, pod nimi zaś występuje zazwyczaj kruszywo drobne. Kruszywo naturalne wydobywa się również z dna Zalewu Zegrzyńskiego.

Złoża o zasobach udokumentowanych:

Złoże „Dębinki" udokumentowane jest w kat. C1+C2. Zasoby kruszywa naturalnego w kat. C1 wynoszą 10733,5 tys. ton, w kat.C2 wynoszą 13682,4 tys. ton.

Zasoby te objęte były koncesjami na eksploatację: teren górniczy Dębinki III i Dębinki IV.

Złoże „Zalew Zegrzyński" położone jest na dnie Zalewu Zegrzyńskiego, częściowo w granicach gminy Nieporęt. Złoże jest udokumentowane w kat. Ci, eksploatowane przez Warszawskie Zakłady Eksploatacji Kruszywa. Złoże stanowią tu dwie warstwy piasków rozdzielone warstwą piasków ze żwirem. Kruszywa przydatne są do produkcji płukanych piasków i żwirów, piasków do betonów, do zapraw i wypraw. Zasoby kruszywa wynoszą 5508,0 tys. ton. Złoże jest eksploatowane.

Złoża o zasobach zarejestrowanych:

Do 1992 r. wydobywano kruszywo naturalne grube (żwiry i piaski ze żwirem) w Święcienicy. Kruszywo to było

eksploatowane przez WZDiM - Warszawa, jego zasoby wynosiły 197,86 tys. ton. Było przydatne do produkcji mas bitumicznych, mieszanek drobnych, do betonów, piasków odmiany II i III gat.1,2.
Obszary prognostyczne znajdują się koło Stanisławowa Zegrzyńskiego w strefie występowania utworów czołowomorenowych oraz koło Jachranki Nowej. Spodziewane jest tu występowanie piasków i piasków ze żwirem o przypuszczalnych zasobach w rejonie Stanisławowa - 400 tys. m3, w rejonie Jachranki – 1500 tys. m3.
Poza tym w wielu miejscach pobierano znaczne ilości kruszywa, głównie piasku. W rejonie Serocka istnieje siedem takich wyrobisk, także piasek eksploatowano koło miejscowości Marynino, Borowa Góra i Zalesie Borowe. Wyrobiska te są w przeważającej części już zarzucone, zapełźnięte, zarastające drzewami.
W latach siedemdziesiątych były prowadzone prace poszukiwawcze, głównie na obszarze Zalewu Zegrzyńskiego. Uzyskano wyniki negatywne, nawiercono jedynie cienkie wkładki piaszczysto-żwirowe zalegające wśród utworów piaszczystych. Negatywne wyniki uzyskano również na tarasie zalewowym w okolicy Łachy. Nawiercono tu piaski o różnej granulacji i pospółkę na głębokości 7,1-11,2 m, lecz o ograniczonym zasięgu.
Należy zaznaczyć, że złoża „Dębinki " są częściowo kolizyjne. Ich eksploatacja prowadzi do dużych zmian w krajobrazie. Złoża te mają określony kierunek rekultywacji po zakończeniu eksploatacji: rekreacyjny.

1.6 Warunki wodne

1.6.1 Wody powierzchniowe

Teren gminy Serock odwadniany jest przez rzekę Narew oraz wpadający do niej na wysokości Serocka - Bug. Obie rzeki spiętrzone zostały w 1963 r. przez zaporę ziemną w Dębem, tworząc Zalew Zegrzyński (zwany także Jeziorem Zegrzyńskim). Zajmuje ono powierzchnię 3030 ha i ciągnie się na długości 41 km. Maksymalna jego szerokość wynosi 3,5 km, a głębokość 8,0 m. Wody Zalewu mają złą jakość, pod względem fizyko-chemicznym są pozaklasowe, pod względem bakteriologicznym należą do II i III klasy czystości.
Zły stan wód Zalewu wynika przede wszystkim z nieuporządkowanej gospodarki ściekowej w rejonie tego zbiornika, wiele ośrodków wypoczynkowych położonych nad brzegiem Zalewu odprowadza do niego nieoczyszczone lub wstępnie podczyszczone ścieki.
Zalew Zegrzyński wykorzystywany jest w sposób różnoraki: jako zbiornik retencyjny, przeciwpowodziowy, energetyczny (elektrownia wodna w Dębem o mocy 20 MW) oraz do celów żeglugowych i rekreacyjnych.
Do Zalewu uchodzi rzeka Bug, na jej tarasie zalewowym tworzą się liczne starorzecza i podmokłości.
Poza wymienionymi, brak na terenie gminy większych naturalnych zbiorników wodnych; na północ od Wierzbicy w rejonie wsi Wierzbica wpada do Narwi mała rzeczka - Klusówka, w rejonie Moczydła znajduje się jeziorko Chojno.

1.6.1.1 Zagrożenie powodziowe

~~*1. Na obszarze objętym granicą zmiany studium występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach określonych na rysunku studium.*~~
~~*2. Na obszarze objętym granicą zmiany studium występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, w granicach określonych na rysunku studium.*~~
~~*3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 2, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.*~~
~~*4. Na obszarach określonych w ust. 1 ustala się zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy ustawy Prawo wodne.*~~
~~*5. Na obszarach określonych w ust. 1 mają zastosowanie zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.*~~

Na obszarze gminy Serock występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Są to obszary znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Bug i rzeki Narew. Część terenów gminy zagrożonych powodzią chroniona jest wałem przeciwpowodziowym zlokalizowanym w sołectwie Nowa Wieś. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały wyznaczone w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego. Są to mapy opracowane w ramach projektu "Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami" (ISOK), przedstawiające obszary o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi. Na ww. obszarach dopuszczone jest zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy ustawy Prawo wodne.

1.6.2 Wody podziemne

Pod względem hydrogeologicznym gmina Serock należy do makroregionu Wschodni Niż Polski. Obejmuje on swym zasięgiem północno-wschodnią Polskę, po dolinę Wisły i Żuławy na zachodzie, i dolne odcinki Wieprza i Pilicy na południu.

Makroregion ten dzieli się na kilka regionów; teren omawianej gminy należy do regionu północno-mazowieckiego. Obejmuje on północną część niecki mazowieckiej, zamkniętą od południa i zachodu dolinami Bugu, dolnej Narwi i Wisły, stanowiącymi system drenażowy wszystkich pięter wodonośnych wód zwykłych.

W regionie tym można wydzielić trzy piętra wodonośne:

A. Piętro wodonośne górnej kredy, tworzące niekiedy wspólny kompleks wodonośny z gezami i piaskami paleocenu, jest stosunkowo słabo rozpoznane. Głębokość jego występowania wzrasta od kilkudziesięciu metrów w dolinie Wisły do ponad 200 m na północnym skraju tej jednostki. Przewodność wodna systemu kredowego jest na ogół niewielka (200 - 300 m2/d). W wielu miejscach, szczególnie w centralnej części regionu, utwory kredowe nie zawierają wód zwykłych, lecz są to wody o podwyższonej mineralizacji.

B Piętro wodonośne trzeciorzędu tworzy dwa poziomy wodonośne: mioceński
i oligoceński, oddzielone od piętra czwartorzędowego miąższym kompleksem bardzo
słabo przepuszczalnych iłów i mułków pliocenu.

Poziom mioceński tworzą piaski drobnoziarniste i pylaste z przewarstwieniami mułków i węgla brunatnego o miąższości 20 - 30 m. Powierzchnia piezometryczna tego poziomu leży na rzędnej 150 - 160 m n.p.m. Wody zawarte w tych osadach charakteryzują się stopniem mineralizacji rzędu 0,4 - 0,5 g/l oraz żółtobrunatnym zabarwieniem. Studnie ujmujące ten poziom mają wydajność w granicach 30 - 60 m3/h, jednakże ze względu trudną do likwidacji barwę wody są rzadko użytkowane.

Poziom oligoceński tworzą piaski drobnoziarniste glaukonitowe. Jest on często izolowany od wyżej zalegającego poziomu mioceńskiego serią iłów i mułków. Wody tego poziomu charakteryzują się mineralizacją rzędu 0,3 - 0,5 g/l oraz dobrą i słabą jakością. Wydajność studzien jest bardzo zróżnicowana od 30 do 100 m /h, wskaźnik przewodności waha się zaś od50-100m7d.

C. Piętro wodonośne czwartorzędu występuje na całym omawianym obszarze w strukturach wodonośnych śród morenowych i pod morenowych. Piętro to odgrywa zasadniczą rolę w gospodarce wodnej z uwagi na dostępność wód tego piętra, dużą pojemność zbiorników wód podziemnych i dobrą odnawialność zasobów. W obrębie tego piętra wyróżnia się 2 -3, rzadziej 4 poziomy wodonośne. Najgłębszy poziom zawarty jest w piaskach i żwirach rzecznych peryglacjału i interglacjału kromerskiego oraz osadach wodnolodowcowych przykrytych glinami i mułkami zlodowacenia południowopolskiego. Poziom ten ma ograniczony zasięg i występuje w głównych rynnach i wcięciach erozyjnych - kopalnych dolinach.

Wyżej występuje i dominuje 40 - 80 m grubości kompleks piaszczysto - żwirowy, wiekowo przypisany interglacjałowi mazowieckiemu i zlodowaceniu środkowopolskiemu. Kompleks ten może stanowić jeden poziom,

bądź lokalnie przewarstwiony glinami lub mułkami tworzy 2-3 mniejsze poziomy. W ostatnim przypadku wody poszczególnych poziomów są najczęściej w związku hydraulicznym, a najwyższy z nich - przypowierzchniowy jest związany hydraulicznie z wodami Narwi, Bugu i innych mniejszych cieków. Pierwszy poziom wodonośny w znacznej swojej części jest odsłonięty, nieizolowany od powierzchni utworami słabo przepuszczalnymi. Zwierciadło wody w zależności od morfologii i wyniesienia powierzchni terenu występuje na różnych głębokościach, w dolinach Bugu i Narwi płytko do 1,0 m ppt., na pozostałych obszarach od 2,0 do 8,0 m ppt.

Osady budujące czwartorzędowe poziomy wodonośne charakteryzują się dobrymi parametrami hydrogeologicznym, wydatek studni w zależności od konstrukcji otworu może przekraczać 200 m /h.

Zbiornik GZWP (dolina rzeki środkowej Wisły) jak wyżej wspomniano obejmuje swym zasięgiem część terenu gminy. Zbiornik ten ma 2085 km2 powierzchni całkowitej, szacunkowe jego zasoby dyspozycyjne wynoszą 1000 tys. m /d, a moduł zasobów dyspozycyjnych 5,55 1/skm , średnia głębokość ujęcia 60 m.

Gmina Serock należy do obszarów zasobnych w wody podziemne. Suma zasobów dyspozycyjnych wynosi 18100 m/d, suma zasobów eksploatacyjnych ujęć wynosi 32606 m /d, natomiast łączny pobór wód na terenie gminy wynosi 4325 m /d (dane za rok 1996). Czyli stopień wykorzystania zasobów (stosunek poboru do zasobów dyspozycyjnych) wynosi 23,99 %. Świadczy to o znacznych rezerwach wód podziemnych na omawianym obszarze.

W 1996 roku na terenie gminy było zlokalizowanych 43 ujęć wód podziemnych, w skład których wchodziło 72 studnie. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne ujęć wynosiły 1358,6 m3/h.

Użytkowanie wód podziemnych kształtowało się następująco:

- gospodarka komunalna 14 ujęć, 190 m3/h suma zasobów eksploatacyjnych ujęć,14% zasobów eksploatacyjnych, ośrodki wypoczynkowe 31 ujęć, 414,6 m /h suma zasobów eksploatacyjnych ujęć, 31% zasobów eksploatacyjnych,
- przemysł bez ujęć, rolnictwo i obsługa rolnictwa 17 ujęć, 585 m3/h suma zasobów eksploatacyjnych ujęć, 43% zasobów eksploatacyjnych, inne 12 ujęć, 169 m3/h suma zasobów eksploatacyjnych ujęć, 12% zasobów eksploatacyjnych.

Analizując wartości poszczególnych wskaźników i porównując je z wartościami dopuszczalnymi dla wód do picia należy stwierdzić, że stan jakości wód podziemnych ze studni wierconych odpowiada na ogół normie do picia. Z analizowanych wskaźników jedynie azot amonowy oraz żelazo i mangan miejscami przekraczają ww. normę. Należy zwrócić uwagę, że znaczne wartości w wodach podziemnych żelaza i manganu nie są wynikiem zanieczyszczenia antropogenicznego, występują one w wodach naturalnych. Szczególnie ich wysokie stężenie stwierdza się w środowisku osadów aluwialnych bogatych w te pierwiastki i dodatkowo bogatych w substancje i kwasy humusowe powodujące niewytrącanie się żelaza w warstwach wodonośnych. Podwyższone a często ponadnormatywne stężenie azotu amonowego obserwuje się na terenach zabudowanych, gdzie warstwa wodonośna jest pozbawiona izolacji od powierzchni.

Obok strefowości stężeń w poziomie obserwuje się także strefowość w pionie. Wody w górnej partii wodonośnej mają stężenie azotu amonowego wyższe niż w częściach głębszych. Fakty te świadczą o migracji zanieczyszczeń z powierzchni terenu.

Zagrożenie jakości wód zależy z jednej strony od presji antropogenicznej, której nasilenie wiąże się z rodzajem zagospodarowania terenu i jego rozwojem, z drugiej zaś strony od możliwości przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych.

Znaczna część gminy Serock leży w obszarze o słabym stopniu zurbanizowania, ale poziom wodonośny nie jest tu izolowany warstwą nieprzepuszczalną od powierzchni terenu. W przypadku intensywnego zagospodarowania tego terenu należy podjąć zdecydowane działania prowadzące do ochrony użytkowego poziomu wód gruntowych.

Należy zaznaczyć, że na terenie gminy, w rejonie wsi Wierzbica, znajduje się obszar, na którym brak użytkowego poziomu wodonośnego. Warstwy wodonośne w omawianym obszarze mają małą miąższość i niewielkie rozprzestrzenienie. Ich mała zasobność w wodę nie pozwala na budowę ujęć o wydatkach większych niż 5 m3/h.

1.7 Ocena warunków geologiczno-inżynierskich

Ocena warunków geologiczno-inżynieryjnych została przedstawiona na mapie opracowania ekofizjograficznego będącej załącznikiem do Studium.

Plansza ta przedstawia:

- tereny narażone na zjawisko osuwisk (spadki powyżej 5 stopni)
- tereny o niekorzystnych warunkach posadowienia
- syntetyczne (tabelaryczne) zestawienie rodzaju utworów ze względu na rodzaj, wiek, genezę, charakterystykę surowcową, charakterystykę hydrogeologiczną oraz charakterystykę geologiczno-inżynierską (warunki posadowienia).

Wyróżniono następujące typy terenów:

Obszary o korzystnych warunkach do zabudowy każdego typu obiektów budowlanych.

A1 - obszary prawie płaskie o nachyleniu poniżej 5%, w podłożu występują piaski lodowcowe o zmiennej granulacji, zagęszczone o dopuszczalnych obciążeniach 2,0 - 4,0 kg/cm2, wody powierzchniowe występują głębiej niż 4,0 m.p.t., lokalnie w strefach przydolinowych 4,0 - 2,0 m.p.t.

Obszary o mniej korzystnych warunkach do zabudowy dogodne do lokalizacji wszystkich typów obiektów po wykonaniu odpowiednich zabezpieczeń obiektów kubaturowych.

A2A - obszary płaskie o nachyleniu poniżej 5%, w podłożu występują piaszczyste rezidua glin zwałowych. Osady nieprzepuszczalne występują na głębokości 2,0 - 3,0 m.p.t., w okresach intensywnych opadów i roztopów możliwość wystąpienia płytkich wód przypowierzchniowych w rejonie posadowienia obiektów budowlanych, wskazane przeciwwilgotnościowe zabezpieczenie fundamentów.

A2B - Obszary płaskie o nachyleniu do 5%, w podłożu występują gliny zwałowe twardoplastyczne i plastyczne o dopuszczalnych obciążeniach 1,5 - 2,5 kg/cm2, na zmiennych głębokościach mogą występować wody śródglinowe, wskazane płytkie posadowienie obiektów oraz odpowiednie zabezpieczenie wykopów i piwnic przed wodami gruntowymi.

Obszary o trudnych warunkach do zabudowy - możliwe posadowienie obiektów o mniejszych kubaturach po wykonaniu badań geologiczno – inżynierskich.

A3A - obszary o znacznym nachyleniu - 8 - 12% - zbocza i skarpy, w podłożu występują utwory zróżnicowane litologicznie od utworów spoistych plastycznych i miękkoplastycznych do luźnych piasków, dopuszczalne obciążenia do 1,5 kg/m2, poziom wód gruntowych od 1,0 - 4,0 m.p.t. w zależności od dolin rzecznych, możliwość wystąpienia na tych terenach ruchów masowych, lokalizacja zabudowy wyłącznie do wykonaniu szczegółowych badać geologiczno - inżynierskich - preferowane zagospodarowanie terenów zielenią.

A3B - Obszary zmiennych nachyleniach od obszarów płaskich po obszary o nachyleniach do 12%, w podłożu występują drobne, luźne paski eoliczne o znaczne miąższości, wody gruntowe zalegają głęboko powyżej 4,0 m.p.t., z uwagi na charakter utworów obiekty budowlane nie powinny być posadowione bezpośrednio w tych osadach. Preferowane zagospodarowanie - dolesienia.

A3C - obszary płaskie o nachyleniu do 5%, w podłożu występują iły i mułki zastoiskowe, okresowo lub stale na głębokości do 2,0 m.p.t. występują przypowierzchniowe wody zawieszone, ze względu na występowanie w

podłożu gruntów o zmiennych parametrach geotechnicznych i zmiennym uwilgoceniu posadowienie zabudowy możliwe po wykonaniu badań geologiczno – inżynierskich.

A4 - obszary o korzystnych warunkach gruntowo - wodnych i rzeźbie terenu do posadowienia zabudowy, ze względu na zaleganie gleb chronionych klas IIIb i IIIa (kompleks żytni bardzo dobry i pszenny dobry - najżyźniejsze gleby w gminie) wskazane do zachowania funkcji rolniczej, posadowienie zabudowy możliwe wyłącznie po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Obszary o wysokich walorach przyrodniczych pełniące ważne funkcje środowiskotwórcze warunkujące utrzymanie równowagi ekologicznej w środowisku, wskazana maksymalna ochrona przed degradacją, z możliwością wykorzystania do celów rekreacji. Ekosystemy leśne - obszary stanowiące trudno odnawialne i aktywne biologicznie zasoby, pełniące ważną rolę środowiskotwórczą (ekologiczne, hydrogeologiczne, glebochronne, klimatyczne, krajobrazowe), wskazane do ochrony zmianą charakteru użytkowania, wpływem szkodliwych zanieczyszczeń, zmianą aktualnych warunków wodnych.

B1A - lasy przydatne do celów rekreacji ze wglądu na warunki drzewostanowo - siedliskowe (drzewostany powyżej 40l, duża dostępność, korzystne warunki klimatyczno - zdrowotne, umiarkowana odporność na antropopresję), dominują siedliska boru świeżego i suchego z drzewostanami głownie sosnowymi i dębowymi, lokalnie brzozowymi, świerkowymi i modrzewiowymi.

B1B - lasy o przeciętnej przydatności do rekreacji ze względu na warunki drzewostanowe (drzewostany 20 - 40 lat, utrudniona dostępność i niska odporność na antropopresję), możliwa penetracja piesza i rowerowa po wyznaczonych trasach, warunki siedliskowe jak wyżej.

B1C - lasy nieprzydatne do celów rekreacji ze względu na niekorzystny klimat wnętrza lasu (siedliska mokre i wilgotne), dominują olszowe, wierzbowe, osikowe oraz lokalnie brzozowe.

B1D - lasy występujące w strefie przykrawędziowej wysoczyzny pełniące funkcje ochronne przed erozją i ruchami masowymi, lasy o zmiennych siedliskach i drzewostanach, ze względu na ich znaczenie penetracja możliwa wyłącznie po wyznaczonych trasach.

B1E - lasy nieprzydatne do celów rekreacji ze względu na ich małą powierzchnię, posiadające ograniczone znaczenie w systemie przyrodniczym gminy (lasy plombowe), wskazane do zachowania ze względu na walory krajobrazowe, dopuszczalna zmiana pod warunkiem zachowania leśnego charakteru działek budowlanych.

Ekosystemy wodne, bagienne, łąkowe i polne w obrębie tarasów zalewowych, dolinek erozyjno - denudacyjnych i obniżeń terenu, obszary o dobrze wykształconych mechanizmach równowagi ekologicznej, pełniące ważną funkcję środowiskotwórczą (ekologiczne, klimatyczne, hydrogeologiczne, krajobrazowe), wskazane do ochrony przed zmianą użytkowania, zmianą stosunków wodnych zanieczyszczeniem wód powierzchniowych.

B2A - obszary głównych dolin rzecznych i obniżeń bezodpływowych, wypełnione gruntami próchnicznym i bezodpływowymi o miąższości ponad 2,0 m.p.t. wskazane do zachowania jako tereny otwarte w dotychczasowym sposobie zagospodarowania.

B2B - obszary bocznych dolinek erozyjno - denudacyjnych oraz zagłębień, wypełnione gruntami próchnicznym i bezodpływowymi o miąższości ponad 2,0 m.p.t. oraz gruntami deluwialnymi, zwierciadło wody w okresach intensywnych opadów i roztopów poniżej 1,0 m.p.t., pełniące funkcję lokalnych korytarzy powiązań przyrodniczych, w obrębie dolin bocznych niewskazana lokalizacja barier poprzecznych utrudniających migrację flory i fauny oraz utrudniających grawitacyjny spływ mas powietrza (korytarze przewietrzające).

B2C - obszary bagienno - łąkowe leżące w bezpośrednim sąsiedztwie głównych dolin rzecznych, wskazane ograniczenie zmiany ich dotychczasowego użytkowania.

Ekosystemy wodne, bagienne, łąkowe i polne w obrębie tarasów zalewowych, dolinek erozyjno - denudacyjnych i obniżeń terenu, obszary o dobrze wykształconych mechanizmach równowagi ekologicznej, pełniące ważną funkcję środowiskowórczą (ekologiczne, klimatyczne, hydrogeologiczne, krajobrazowe), wskazane do ochrony przed zmianą użytkowania, zmianą stosunków wodnych zanieczyszczeniem wód powierzchniowych.

B3 - obszar krawędzi wysoczyzny - ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadregionalnym wskazany do ochrony, niewskazana jest lokalizacja obiektów uciążliwych i chemizacja rolnictwa, wskazane jest maksymalny udział zieleni w zagospodarowaniu terenów.

WS - wody powierzchniowe.

Obszary przekształcone antropogenicznie nie wykazujące szczególnej uciążliwości dla środowiska.

Z1 - tereny zabudowy o charakterze podmiejskim (jednorodzinna i zagrodowa) charakteryzujące się znacznym udziałem zieleni towarzyszącej (urządzonej, ozdobnej, ogrodów przydomowych oraz wydepczynowej)

Z2 - tereny ekstensywnej zabudowy z dominacją funkcji rekreacji indywidualnej i zorganizowanej, charakteryzujące się znacznym udziałem roślinności towarzyszącej, głownie urządzonej i ozdobnej, z udziałem zachowanych siedlisk leśnych.

Z3 - tereny intensywnej zabudowy miejskiej, tereny najsilniej przekształcone antropogenicznie, o tereny o znacznym ograniczeniu powierzchni biologicznie czynnej.

ZC - cmentarze o charakterze historycznym z zachowanym cennym starodrzewiem.

Obszary silnie przekształcone antropogenicznie mogące wykazywać niekorzystne oddziaływanie na środowisko lub stwarzać uciążliwości dla środowiska.

Z4 - tereny produkcyjno – usługowe.

E; K; ~~O~~ – tereny urządzeń infrastruktury technicznej - gpz, oczyszczalnia ścieków, ~~*składowisko odpadów.*~~

ZE - obszary poeksploatacyjne.

1.8 Warunki glebowe

Gmina Serock ma charakter rolniczy. Użytki rolne zajmują 63,7% jej powierzchni, w tym użytki zielone 5,9%, a grunty orne zajmują 57,8% powierzchni gminy.

Wśród gruntów ornych przeważają gleby brunatne wyługowane i pseudobielicowe, wytworzone z glin i piasków naglinowych, zajmują one około 32,7% powierzchni gruntów ornych. Należą do gleb średnio zasobnych w składniki pokarmowe, strukturalnych o dobrym i średnim stopniu kultury rolnej. Zawartość próchnicy w poziomie akumulacyjnym wynosi 0,7 - 1,8%), odczyn kwaśny (pH 5,0 - 6,0). Z reguły gleby te posiadają właściwe stosunki powietrzno - wodne.

Gleby brunatne wyługowane i pseudobielicowe wytworzone z piasków słabo gliniastych zajmują około 61,4% powierzchni gruntów ornych. Są to gleby słabe strukturalne lub bezstrukturalne, o słabym względnie średnim stopniu kultury rolnej.

Czarne ziemie wytworzone z glin i piasków naglinowych zajmują około 3,5% powierzchni. Należą one do gleb najbardziej zasobnych w składniki pokarmowe, strukturalnych, o dobrej i średniej kulturze rolnej. Zawartość próchnicy waha się od 1,6 - 3,0%, odczyn od słabo kwaśnego do alkalicznego (pH 5,5-7,0).

Czarne ziemie, które zostały zmeliorowane, posiadają właściwe stosunki powietrzno - wodne, pozostałe natomiast są okresowo podmokłe. Czarne ziemie zdegradowane i niedokształcone wytworzone z piasków słabo

gliniastych należą do gleb mniej zasobnych w składniki pokarmowe, o słabej i średniej kulturze rolnej. Znaczna ich część jest okresowo podmokła.

Piaski murszaste zajmują około 0,9% powierzchni. Są to znacznie mniej zasobne w składniki pokarmowe w porównaniu z czarnymi ziemiami, z uwagi na luźny skład mechaniczny, o słabej i średniej kulturze rolnej. Położone są one w obniżeniach terenu i z reguły są podmokłe.

Według gleboznawczej klasyfikacji gruntów na terenie gminy przeważają gleby słabej jakości zaliczone do klasy V i VI. Udział tych gleb w stosunku do ogólnej powierzchni gruntów ornych wynosi 62,7%.

Następną grupę stanowią gleby średniej jakości zaliczone do klasy IVa i IVb, które zajmują 31,3% powierzchni gruntów ornych.

Gleby dobre zaliczone do IIIa - IIIb klasy zajmują 2,0% powierzchni gruntów ornych.

Z punktu widzenia podziału gleb według rolniczej przydatności wśród gruntów ornych wydzielono na terenie gminy 8 kompleksów:

Kompleks pszenny dobry

Gleby kompleksu pszennego dobrego zajmują 67,6 ha, tj. 1,1% powierzchni gruntów ornych. Występują on w postaci niewielkich płatów w rejonie wsi Dębe, Izbica, Wierzbica, Zabłocie i miasta Serocka. Do powyższego kompleksu zaliczono gleby brunatne wyługowane oraz czarne ziemie zdegradowane.

Kompleks pszenny wadliwy

Gleby tego kompleksu zajmują powierzchnię 1,1 ha i występują w postaci jednego konturu we wsi Izbica. Jest to gleba brunatna wyługowana, położona na zboczu o nachyleniu powyżej 10°, w związku z czym jest narażona na procesy erozyjne.

Kompleks żytnio - ziemniaczany bardzo dobry

Gleby kompleksu żytnio - ziemniaczanego bardzo dobrego zajmują 344,6 ha, co stanowi 6,6% powierzchni gruntów ornych. Gleby te występują dość powszechnie na terenie gminy. Do powyższego kompleksu zostały zaliczone gleby pseudobielicowe, gleby brunatne wyługowane oraz czarne ziemie zdegradowane.

Kompleks żytnio - ziemniaczany dobry

Gleby tego kompleksu zajmują powierzchnię 1675,6 ha, tj. 27,2%o powierzchni gruntów ornych. Większe zwarte obszary tego kompleksu występują we wsi Dębe, Izbica, Jachranka, Karolino, Marynino i Skubianka. Do powyższego kompleksu zaliczono gleby pseudobielicowe, gleby brunatne wyługowane oraz czarne ziemie zdegradowane.

Kompleks żytnio - ziemniaczany słaby

Gleby kompleksu żytnio - ziemniaczanego słabego zajmują powierzchnię 2034,2 ha, tj. 34,1% powierzchni gruntów ornych. Gleby tego kompleksu występują na całym obszarze gminy. Największe zwarte powierzchnie tych gleb znajdują się w rejonie wsi Jachranka, Ludwinowo Zegrzyńskie i miasta Serocka. Do powyższego kompleksu zostały zaliczone gleby brunatne wyługowane i piaski murszaste.

Kompleks żytnio - łubinowy

Gleby kompleksu żytnio - łubinowego zajmują 1719,8 ha, co stanowi 28,0% powierzchni gruntów ornych. Większe, zwarte obszary tego kompleksu występują we wsi Łacha, Dębniki, Stanisławowo, Marynino i w rejonie Serocka. Do tego kompleksu zaliczono gleby brunatne wyługowane.

Kompleks zbożowo - pastewny mocny

Gleby kompleksu zbożowo - pastewnego mocnego zajmują powierzchnię 130,9 ha, tj. 2,1% powierzchni gruntów ornych. Gleby te występują w rejonie wsi Borowa Góra, Ludwinowo Zegrzyńskie, Marynino, Szadki, Wierzbica i miasta Serocka. Do tego kompleksu zaliczone zostały czarne ziemie zdegradowane.

Kompleks zbożowo - pastewny słaby

Gleby tego kompleksu zajmują powierzchnię 110,5 ha, co stanowi 1,8% powierzchni gruntów ornych. Największe

powierzchnie tych gleb spotyka się w rejonie Lud winowa Zegrzyńskiego, Szadek i Serocka. Do tego kompleksu zaliczono czarne ziemie zdegradowane i niedokształcone.

Jak wspomniano wyżej, użytki zielone stanowią 5,9% powierzchni użytków rolnych gminy. Występują one głównie w dolinie Bugo-Narwi oraz w obniżeniach terenu na czarnych ziemiach, na madach i torfach oraz glebach murszowo-mineralnych. Według przydatności rolniczej użytki zielone należą do kompleksu średniego - 2z i do kompleksu słabego i najsłabszego 3z.

Kompleks użytków zielonych średnich

Użytki zielone tego kompleksu zajmują 330,4 ha, co stanowi 57,2% powierzchni użytków zielonych gminy. Występują one na czarnych ziemiach, na torfach, na madach, na piaskach murszastych. Omawiane użytki charakteryzują się właściwymi stosunkami wodno-powietrznymi. W poroście tych użytków przeważają trawy i rośliny motylkowe stanowiące około 60% całego porostu, pozostały porost to zioła i chwasty.

Kompleks użytków zielonych słabych

Użytki zielone tego kompleksu zajmują powierzchnię 247,3 ha. Użytki zielone tego kompleksu występują głównie na madach oraz piaskach murszastych, torfach i glebach mułowo-torfowych. Na tych terenach okresowo i stale podmokłych w poroście roślinnym przeważają turzyce, duży udział jest ziół i chwastów.

1.9 Klimat

Średnie roczne temperatury powietrza na obszarze powiatu wahają się od 7,4 °C do 8,1 °C. Najcieplejszy miesiącem jest lipiec z średnimi temperaturami od 17,5 do 18,2 °C. Najzimniejszym styczeń o średniej poniżej –3°C.

Opady roczne są z reguły niższe od średniej dla kraju osiągając od 550 do ponad 600 mm na rok (628 mm na posterunku meteorologicznym w Świdrze). Okres wegetacyjny wyznaczany przez liczbę dni ze średnią temperaturą dobową nie niższą niż 5°C trwa średnio około 215 - 220 dni, okres bezprzymrozkowy - od 167 do 185 dni.

Podstawowe znaczenie dla kształtowania się warunków topoklimatycznych ma wymiana energii zachodząca na powierzchni granicznej między atmosferą a podłożem.

Zróżnicowanie topoklimatyczne terenu objawia się najsilniej w warunkach pogody radiacyjnej -bezchmurnej lub z małym zachmurzeniem, i bezwietrznej.

Wartości składowych bilansu cieplnego, a co za tym idzie różnorodność warunków topoklimatycznych zależą od: rzeźby terenu, rodzaju podłoża, jego pokrycia i uwilgotnienia, odsłonięcia horyzontu itd. Czynniki wymienione na pierwszym miejscu odgrywają najistotniejszą rolę spośród cech charakterystycznych podłoża, prowadzą do wyodrębnienia typów klimatów - form wypukłych, płaskich i wklęsłych.

Znaczny udział w modyfikacji naturalnych warunków klimatycznych obszaru ma wprowadzenie na nich zabudowy, rodzaj zagospodarowania przestrzeni. Także dominującą funkcję w kształtowaniu klimatu przejmują duże powierzchnie leśne.

Omawiany teren charakteryzuje się stosunkowo urozmaiconą rzeźbą, można tu wyróżnić formy wklęsłe, wypukłe i przejściowe charakteryzujące się nieco odmiennymi warunkami topoklimatycznymi.

Topoklimat zboczy wysoczyzny morenowej

Są to obszary z niewielkim stopniem niebezpieczeństwa przymrozków lokalnych pochodzenia radiacyjnego lub radiacyjno-adwekcyjnego. W zależności od ekspozycji zboczy charakteryzują się zróżnicowanymi wartościami całkowitego promieniowania słonecznego. Największe wartości występują na wyniesionych ponad dna dolin zboczach o wystawie południowej (SE - SW), o nachyleniu powyżej 50. Przeciętnie odnoszą się do wszystkich zboczy, z wyjątkiem S i N o wystawach powyżej 50, oraz zboczy S i N o niewielkim nachyleniu.

Warunki klimatyczne zboczy należą generalnie do najkorzystniejszych. Górne partie zboczy o dużym nachyleniu i strefy krawędziowe cechuje wybitna aktywność dynamiczna powietrza. Dobowy przebieg temperatury wyróżnia się małymi amplitudami. Nie występują ani uciążliwe upały ani radiacyjne przymrozki, są to obszary o największej wietrzności.

Strefy krawędziowe wysoczyzny i górne części stoku odznaczają się dużą bodźcowością klimatu odczuwalnego, szczególnie przy pogodach wietrznych. Najbardziej komfortowe warunki bioklimatyczne panują na stokach dobrze nasłonecznionych o niezbyt silnej wentylacji - tam lokalizowanie zabudowy niskiej, jednorodzinnej jest korzystne.

Topoklimat terenów wysoczyzny

Większa część wysoczyzny jest terenem zurbanizowanym, o dużej koncentracji mieszkańców, niskim wskaźniku zieleni, rozwiniętej infrastrukturze transportu drogowego i kolejowego. Tereny przyległe do zwartej zabudowy miejskiej mają charakter rolniczy, o inaczej oddziaływających na klimat cechach fizycznych podłoża i jego pokrycia.

Ze względu na formę terenu cecha wiodąca jest słabsza niż w poprzednim typie wymiana ciepła między powierzchnią czynną a atmosferą wskutek turbulencji. Istnieją tu bardziej sprzyjające warunki do zalegania zimnego powietrza. Panują przeciętne warunki solarne i korzystne warunki termiczne. Najcieplejsze są tereny na glebach zwartych i średnio zwartych, na ogół umiarkowanie wilgotnych. Są to tereny o niewielkim zagrożeniu przymrozkami lokalnymi. Zróżnicowanie powierzchni czynnej w obszarze zabudowanym wpływa korzystnie na występowanie nocnej turbulencji oraz ograniczenie występowania i trwania inwersji temperatury powietrza.

Obszar zwartej zabudowy miejskiej wyróżnia się odrębnymi cechami klimatu. Szczególny wpływ ma różnorodność miejskiej powierzchni biologicznie czynnej i ciepło wyzwalane sztucznie do atmosfery przy procesach spalania. Obserwuje się tu mniejsze spadki temperatury nocą i zmniejszenie możliwości zalegania zanieczyszczeń powietrza w warstwie przypowierzchniowej. Cechuje się wyższymi temperaturami minimalnymi, mniejszą liczbą dni przymrozkowych niż teren otwarty. W ciągu dnia większa jest nad miastem konwekcja, częściej tworzą się chmury i opady. Wzmożone parowanie i wyższa temperatura, także spływ wody opadowej po sztucznych powierzchniach powodują jednak obniżenie wilgotności powietrza. Zabudowa w istotny sposób modyfikuje kierunek i prędkość wiatru.

Topoklimat form dolinnych

Teren ten obejmuje stosunkowo niewielką powierzchnię, we wschodniej części miasta. Dna dolin cechują się przeciętnymi warunkami solarnymi i najmniej korzystnymi warunkami termicznymi. Są to obszary o wysokim poziomie wód gruntowych, miejscami podmokłe, w znacznej części porośnięte roślinnością łąkową, zaroślami i często wilgotnymi lasami. Stanowią dużą powierzchnię parującą w dzień. Przy dobrym nawietrzaniu dolin rzecznych stwarza to niekorzystne warunki termiczne. Obszary te są „chłodniejsze", w okresie wegetacyjnym występują wyższe minima dobowe temperatury. Tereny te są najbardziej narażone na występowanie przymrozków i tworzenie się zastoisk zimnego powietrza. Wilgotność powietrza jest dość znaczna. Nocne spadki temperatury i towarzyszący im wzrost wilgotności sprzyjają częstemu powstawaniu mgieł radiacyjnych.

Topoklimat obszarów zalesionych

Lasy kształtują warunki klimatyczne i regulują bilans wodny. Zwarta powierzchnia leśna powoduje łagodzenie dobowych i rocznych ekstremów temperatury powietrza. Wilgotność powietrza jest na ogół wyższa, szczególnie w drzewostanie iglastym. Spada prędkość wiatrów. Wzmożona konwekcja nad powierzchnią czynną lasu wpływa na wzrost opadów atmosferycznych.

Największe wartości bioklimatyczne mają dojrzałe drzewostany sosnowe i dębowe oraz stare drągowiny na suchych siedliskach. W drzewostanach młodych, o dużej zwartości, duże obciążenie dla organizmu stanowią upalne, bezwietrzne dni, stany przegrzania. Mało korzystne oddziaływanie bioklimatyczne cechuje zespoły lasów

wilgotnych, zadrzewień łęgowych, zarośli wierzbowych.
Wielkoprzestrzenne zbiorowiska leśne są cennymi obszarami zasilania i regeneracji powietrza.
Zespoły roślinności w obszarze zabudowanym wpływają bardzo korzystnie na kontrastowanie warunków klimatycznych. Generalnie cechują się niższą temperaturą. Poprawiają jakość powietrza.
Topoklimat miasta Serocka
Kształtuje się w wyniku oddziaływania czynników urbanizacyjnych. Modyfikująco wpływa: intensywna emisja zanieczyszczeń do atmosfery, emisja ciepła odpadowego lub traconego w procesach technologicznych i grzewczych, zakłócenie naturalnej równowagi termiczno-wilgotnościowej i radiacyjnej na skutek dużego udziału sztucznego podłoża i małej ilości zieleni, osłabienie wymiany powietrza przy zwartej zabudowie i zwiększonym tarciu zróżnicowanego podłoża. Można stwierdzić, że rodzaj zabudowy w mieście decyduje o przeciętnych wartościach promieniowania bezpośredniego i korzystnych warunkach termiczno-wilgotnościowych. W ciągu doby i w okresie zimy występują wyższe temperatury minimalne niż na obszarze otwartym. Zabudowa sprzyja rozwojowi lokalnej wymiany pionowej i poziomej powietrza, szczególnie w nocy, zmniejsza niebezpieczeństwo występowania lokalnych przymrozków radiacyjnych. Zieleń przydomowa optymalizuje warunki wilgotnościowe i zmniejsza możliwość występowania niekorzystnych stanów przegrzania organizmu w lecie. Mało intensywna zabudowa Serocka nie zmniejsza dobrych z natury warunków przewietrzania, występujących w strefie krawędziowej.

1.10 Szata roślinna

1.10.1 Roślinność potencjalna

Potencjalną roślinnością, dla tego terenu są trzy typy zbiorowisk:

z kompleksu lasów dębowo-grabowych (grądów):

- subkontynentalne grądy lipowo-dębowo-grabowe bór mieszany w odmianach bogatej i ubogiej w zależności od żyzności gleb [Tilio-Carpinetum (sarmacitum)],

z kompleksu zbiorowisk w typie boru sosnowego

- bory sosnowe

z kompleksu łęgowego i bagiennego

- roślinność łęgowa niezabagnionych niżowych siedlisk aluwialnych, głównie dolin rzecznych: łęgi wierzbowo-topolowe i jesionowo –wiązowe [Salici-Populetum, Ficario-Ulmetum et all.]

1.10.2 Roślinność rzeczywista

Dominującym typem siedliskowym lasu na obszarze gminy Serock (drzewostany 40 – 50 letnie) są siedliska borowe, które w zależności od warunków wodnych przyjmują postać suchych borów, borów świeżych i wilgotnych lub borów bagiennych. Jak wspomniano wyżej, dominującym gatunkiem drzewa w lasach jest sosna pospolita. Najstarsze sosny spotykane na terenie gminy mają powyżej 150 lat, ich wysokość dochodzi do 30 m, a pierśnica do 50 cm. Pospolity na terenie gminy jest również dąb bezszypułkowy. Spotykane są dęby w wieku 180 lat, o wysokości 30 m i pierśnicy 60 cm. Jako częsta domieszka wyżej wspomnianych drzew występuje brzoza brodawko wata. Spotykane są brzozy w wieku 120 lat, a nieliczne egzemplarze nawet w wieku 160 lat. Niektóre z tych drzew osiągają wysokość powyżej 30 m, a pierśnica do 45 cm.
Inne wyżej wspomniane gatunki występują tylko jako pojedyncze domieszki i nie odgrywają poważniejszej roli w budowie drzewostanów leśnych. Jedynie świerk pospolity tworzy grupy i kępy, mające pewne znaczenie przy zróżnicowaniu fitosocjologicznym zbiorowisk leśnych.

Wśród krzewów dominujące gatunki to kruszyna, jarzębina i jałowiec, mniej liczne gatunki to dereń i śliwa tarnina. Roślinność runa leśnego jest bardzo bogata w gatunki. Z gatunków chronionych i rzadkich można w lasach gminy spotkać lilię złotogłów, żubrówkę, miodownika melisowego, dziurawiec skąpolistny. Liczne są też gatunki mchów. Należy dodać, że w obrębie dużych dolin rzecznych (Bugu i Narwi) występują zarośla łozowe, wierzbowo - olchowo - brzozowe w kompleksie z szuwarem turzycowym oraz zbiorowiska wikliny nadrzecznej z udziałem pnączy i wysokich bylin znoszących zalew. Oba te zbiorowiska mają dużą wartość przyrodniczą i krajobrazową i wraz z całym ekosystemem dolinnym powinny być chronione.

W lasach licznie reprezentowana jest fauna m. in. łosie, dziki, jelenie, sarny, lisy, zające, kuny, myszy, norniki. Na terenie gminy spotyka się wiele gatunków ptaków (w tym chronionych): kuropatwa, kaczki, czapla siwa, myszołów, jastrząb, sowy, dudek, zimorodek, bocian biały, bażanty, żuraw, dzięcioły itd.

1.10.3 Uwarunkowania rozwoju rolnictwa

Rolnictwo w gminie Serock charakteryzuje się zróżnicowanymi, na ogół słabymi warunkami przyrodniczo-glebowymi, wysoce niekorzystną strukturą agrarną i nadmiernym zatrudnieniem, a także silną recesją produkcji rolniczej oraz nasileniem niekorzystnych zjawisk w rolnictwie i jego otoczeniu. Wielkość gospodarstw rolnych ilustruje poniższe zestawienie opracowane na podstawie spisu rolnego z 2003 r:

ogółem	951
do 1 ha włącznie	121
powyżej 1 do mniej niż 2 ha	192
od 2 do mniej niż 5 ha	282
od 5 do mniej niż 7 ha	105
od 7 do mniej niż 10 ha	110
od 10 do mniej niż 15 ha	88
od 15 do mniej niż 20 ha	27
od 20 do mniej niż 50 ha	22
od 50 do mniej niż 100 ha	0
100 ha i więcej	3

Dominuje sektor indywidualny.
Gospodarstwa rolne (951) obejmują 635745 arów.
Powyżej wymienione czynniki oraz niedofinansowanie gospodarstw jest zapewne powodem słabszych wyników w zakresie uprawy zbóż oraz przeciętnych w uprawie ziemniaka i warzyw. Bardziej zadowalające wyniki gmina odnotowuje w hodowli bydła. Obsługa weterynaryjna, doradztwo rolnicze, usługi z zakresu melioracji i urządzeń wodnych są pełnione przez rejonowe oddziały właściwych instytucji wojewódzkich.

1.11 Tereny zieleni

Obecna w krajobrazie zieleń lasów o funkcjach izolacyjnych powinna zostać bezwzględnie zachowana i objęta planem gospodarki drzewostanem uwzględniającym specyfikę występujących tu zespołów.
Względy estetyczne i potrzeba harmonijnego kształtowania krajobrazu decydują o potrzebie zachowania i pielęgnacji wszystkich form zieleni występujących na terenie gminy.
Ważnym zadaniem, w kontekście perspektyw turystycznego i rekreacyjnego rozwoju tego obszaru, jest

kształtowanie zieleni w sąsiedztwie dróg publicznych o dużym natężeniu ruchu, wzdłuż szlaków turystycznych, w otoczeniu zabudowy nowo powstającej oraz zabudowy adaptowanej na cele turystyczne.
Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, wszystkie tereny zieleni powinny tworzyć zamknięty system powiązań przestrzennych. Utworzenie takiego systemu wymaga odpowiednich dyspozycji planistycznych.

1.12 Fauna

Na terenie gminy występują gatunki zwierząt charakterystyczne dla zespołów leśnych, zbiorowisk wodnych i przywodnych oraz gatunki charakterystyczne dla gospodarstw rolnych. Najbardziej interesujące gatunki fauny występują w terenach przybrzeżnych Bugu i Narwi, – są to m.in. łosie, jelenie, dziki, borsuki, bobry, bociany czarne, cietrzewie. czaple.

1.13 Struktura ekologiczna

Delimitacja terenów gminy przeprowadzona w celu określenia ich przydatności ekologicznej pozwoliła na wyodrębnienie następujących kategorii obszarów:

- przyrodnicze obszary węzłowe - najmniej przekształcone w wyniku antropopresji tereny o cennych walorach florystyczno-faunistycznych i dużej bioróżnorodności. Obejmują kompleks lasów oraz strefę brzegową Bugu i Narwi
- tereny zabudowy siedliskowej, na których zachowana jest aktywność biologiczna,
- tereny komunikacyjne (drogi o nawierzchni utwardzonej), z których aktywność biologiczna została praktycznie wyeliminowana. Tereny te stanowią barierę ekologiczną.

Charakterystyczna dla tych struktur jest duża otwartość na antropopresję powodującą pogorszenie stanu sanitarnego gleb, wód i powietrza.

1.14 Walory przyrodniczo-krajobrazowe

Gmina Serock odznacza się wysokimi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, do których należy zaliczyć urozmaicona rzeźbę terenu, bogatą florę i faunę, które zadecydowały o objęciu przeważającego obszaru prawną ochroną przyrody w formie krajobrazu chronionego. Najcenniejsze pod względem przyrodniczym i krajobrazowym obszary objęte zostały ochrona prawną w formie obszarów Natura 2000 oraz rezerwatów.
Najcenniejsze przyrodniczo są zwarte kompleksy leśne w północnej części gminy. Można tu spotkać większość spośród rodzimych gatunków drzew i krzewów. Lasy te są również ostoją dla wielu gatunków zwierząt.
Atrakcją krajobrazową jest w małym stopniu przekształcone środowisko naturalne.

1.15 Ochrona środowiska przyrodniczego

Na terenie gminy Serock występuje duże zróżnicowanie cech środowiska przyrodniczego, którego walory zostały uznane i potwierdzone wprowadzeniem szczególnych form ochrony o znaczeniu ponadlokalnym.

1.15.1 Obszar chronionego krajobrazu

Obszary te służą ochronie kompleksów rolno-leśnych, zapewniają zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i turystyczno-wypoczynkowych terenu. Na podstawie rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego utworzony został Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmujący przeważający obszar gminy

(Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r.). W rozporządzeniu ustanowione też zostały nakazy, zakazy i ograniczenia obowiązujące na terenie WOChK. Wymienić można:

Na terenie Obszaru wprowadza się następujące ustalenia dotyczące:

I. czynnej ochrony ekosystemów leśnych:

1. utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania,
   1. wspieranie procesów sukcesji naturalnej przez inicjowanie i utrwalanie naturalnego odnowienia o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku, na obszarach, gdzie nie są możliwe odnowienia naturalne -używanie do odnowień gatunków miejscowego pochodzenia przy ograniczaniu gatunków obcych rodzimej florze czy też modyfikowanych genetycznie,
   2. zwiększanie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych, tworzenie układów ekotonowych z tych gatunków,
   3. pozostawianie drzew o charakterze pomnikowym, przestojów, drzew dziuplastych oraz części drzew obumarłych aż do całkowitego ich rozkładu,
   4. zwiększanie istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanami, w szczególności na terenach porolnych, na obszarze, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to możliwe, sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy polno-leśnej, tworzenie i utrzymywanie leśnych korytarzy ekologicznych ze szczególnym uwzględnieniem możliwości migracji dużych ssaków,
   5. utrzymywanie, a w razie potrzeby podwyższanie poziomu wód gruntowych, w szczególności na siedliskach wilgotnych i bagiennych: w borach bagiennych, olsach i łęgach, budowa zbiorników małej retencji jako zbiorników wielofunkcyjnych, w szczególności podwyższających różnorodność biologiczną w lasach,
   6. zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych, niedopuszczanie do ich nadmiernego wykorzystania dla celów produkcji roślinnej lub sukcesji,
   7. zwalczanie szkodników owadzich i patogenów grzybowych, a także ograniczanie szkód łowieckich poprzez zastosowanie metod mechanicznych lub biologicznych; stosowanie metod chemicznego zwalczania dopuszcza się tylko przy braku innych alternatywnych metod,
      - stopniowe usuwanie gatunków obcego pochodzenia, z wyjątkiem zalecenia ich stosowanie w ramach przyjętych zasad hodowli lasu,
      - ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w przypadkach stwierdzenia obiektów i powierzchni cennych przyrodniczo (stanowiska rzadkich i chronionych roślin, zwierząt, grzybów oraz pozostałości naturalnych ekosystemów) wnioskowanie do właściwego organu o ich ochronę,
      - kształtowanie właściwej struktury populacji zwierząt, roślin i grzybów stanowiących komponent ekosystemu leśnego,
      - opracowanie i wdrażanie programów czynnej ochrony oraz reintrodukcji i restytucji gatunków rzadkich, zagrożonych,
      - wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,
      - hodowli bydła opartej o naturalny wypas metodą pastwiskową oraz zalecanie ochrony i hodowli lokalnych starych odmian drzew i krzewów owocowych oraz ras zwierząt; promowanie agroturystyki i rolnictwa ekologicznego,

- maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne, niedopuszczanie do przeorywania użytków zielonych, propagowanie powrotu do użytkowania łąkowego gruntów wykorzystywanych dotychczas jako rolne wzdłuż rowów i lokalnych obniżeń terenowych,
- prowadzenie zabiegów agrotechnicznych zgodnie z wymogami zbiorowisk i zasiedlających je gatunków fauny, w szczególności ptaków (odpowiednie terminy, częstotliwość i techniki koszenia), w tym powrót do tradycyjnego użytkowania (koszenie ręczne) oraz opóźnianie pierwszego pokosu po 15 lipca, a w przypadku łąk wilgotnych koszenie we wrześniu z pozostawieniem pojedynczych stogów siana na ich obrzeżach do końca lata,
- preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi,
- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych,
- zachowanie zbiorowisk wydmowych, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk,
- melioracje odwadniające, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, z bezwzględnym zachowaniem w stanie nienaruszonym terenów podmokłych, w tym torfowisk i obszarów wodno-błotnych oraz obszarów źródliskowych cieków,
- eliminowanie nielegalnego eksploatowania surowców mineralnych oraz rekultywacja terenów po wyrobiskowy - w szczególnych przypadkach, gdy w wyrobisku ukształtowały się właściwe biocenozy wzbogacające lokalną różnorodność biologiczną zalecane jest podejmowanie działań ochronnych w celu ich zachowania,
- wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ochroną prawną stanowisk gatunków chronionych i rzadkich roślin, zwierząt i grzybów, także ekosystemów i krajobrazów ważnych do zachowania w postaci rezerwatów przyrody, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i użytków ekologicznych, opracowanie i wdrażanie programów reintrodukcji, introdukcji oraz czynnej ochrony gatunków rzadkich i zagrożonych związanych z nieleśnym ekosystemami lądowymi,
- utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej, w szczególności poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych związanych z ekosystemami otwartymi do warunków środowiskowych,
- melioracje nawadniające, zalecane w przypadku stwierdzonego niekorzystnego dla racjonalnej gospodarki rolnej obniżenia poziomu wód gruntowych;

II. czynnej ochrony ekosystemów wodnych:

- zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, poza rowami melioracyjnymi,
- wyznaczenie lokalizacji nowych wałów przeciwpowodziowych o rzeczywistą konieczność ochrony człowieka i jego mienia przed powodzią - w miarę możliwości wały należy lokalizować jak najdalej od koryta rzeki, wykorzystując naturalną rzeźbę terenu,
- tworzenie stref buforowych wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień, celem ograniczenia spływu substancji biogennych i zwiększenia bioróżnorodności biologicznej,
- prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej,
- zachowanie i wspomaganie naturalnego przepływu wód w zbiornikach wodnych na obszarach międzywału - zalecane jest stopniowe przywracanie naturalnych procesów kształtowania i sukcesji starorzeczy poprzez

wykorzystanie naturalnych wylewów,

- ograniczanie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych, w celu zachowania ciągłości przyrodniczo-krajobrazowej oraz ochrony krawędzi tarasów rzecznych przed ruchami osuwiskowymi,
- rozpoznanie okresowych dróg migracji zwierząt, których rozwój związany jest bezpośrednio ze środowiskiem wodnym {w szczególności płazów) oraz podejmowanie działań w celu ich ochrony,
- wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach i kanałach (retencja korytowa) winno być poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni,
- zapewnienie swobodnej migracji rybom w ciekach, poprzez budowę przepławek na istniejących i nowych budowlach piętrzących,
- utrzymanie i wprowadzanie zakrzewień i szuwarów wokół zbiorników wodnych, w szczególności starorzeczy i oczek wodnych jako bariery ograniczającej dostęp do linii brzegowej, utrzymanie lub tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej spływ zanieczyszczeń z pól uprawnych,
- ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich i rowów odwadniających na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach w dolinach rzecznych oraz na krawędzi tarasów zalewowych i wysoczyzn,
- wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ochroną prawną zachowanych w stanie zbliżonym do naturalnego fragmentów ekosystemów wodnych oraz stanowisk gatunków chronionych i rzadkich właściwych dla ekosystemów hydrogenicznych,
- pracowanie i wdrożenie programów reintrodukcji, restytucji, czynnej ochrony rzadkich i zagrożonych gatunków zwierząt, roślin i grzybów bezpośrednio związanych z ekosystemami wodnymi,
- zachowanie i ewentualne odtwarzanie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne celem zachowania dróg migracji gatunków związanych z wodą,
- zwiększanie retencji wodnej, przy czym zbiorniki małej retencji winny dodatkowo wzbogacać różnorodność biologiczną terenu, uwzględniając starorzecza i lokalne obniżenia terenu, w miarę możliwości technicznych i finansowych zalecane jest odtworzenie funkcji obszarów źródliskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, w miarę możliwości należy zachowywać lub odtwarzać siedliska hydrogeniczne mające dużą rolę w utrzymaniu lokalnej różnorodności biologicznej,
- rozpoznanie oraz ewentualna przebudowa struktury ichtiofauny zgodnie z charakterem siedliska we wszystkich zbiornikach wodnych przewidzianych do wykorzystania w myśl przepisów o rybactwie śródlądowym, gospodarka rybacka na wodach powierzchniowych powinna wspomagać ochronę gatunków krytycznie zagrożonych i zagrożonych oraz promować gatunki o pochodzeniu lokalnym prowadząc do uzyskania struktury gatunkowej i wiekowej ryb, właściwej dla danego typu wód,
- utrzymanie i odtwarzanie meandrów na wybranych odcinkach cieków; w razie możliwości wprowadzanie wtórnego zabagnienia terenów.

W strefie szczególnej ochrony ekologicznej obszaru zakazuje się:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z

potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

W strefie zwykłej Obszaru zakazuje się:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony Środowiska;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10m oraz ogrodzeń w odległości

mniejszej niż 5m od linii brzegów rzek, jezior i

- innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.
- zakazy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą ustaleń wynikających z obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

W strefie ochrony urbanistycznej Obszaru zakazuje się:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

1.15.4 Rezerwaty przyrody

Rezerwaty przyrody chronią unikatową florę i faunę, dobrze zachowane zbiorowiska roślinne, biotypy wodne, rzeczne i jeziorowe oraz formy geomorfologiczne. Na terenie gminy Serock utworzono zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 października 1979 r. rezerwat przyrody „Zegrze" obejmujący las o powierzchni 64,29 ha w zarządzie Warszawskiego Zespołu Leśnego. Lasy rezerwatu są pozostałością po Puszczy Słupeckiej. Teren rezerwatu jest mało zróżnicowany pod względem florystycznym. Panującym tu zespołem roślinnym jest suborealny bór mieszany, fragmentarycznie występuje tu także zubożała forma świetlistej dąbrowy. Najstarsze drzewostany w rezerwacie osiągają wiek 160 -180 lat, drzewa rosnące w rezerwacie odróżniają się od sąsiednich nie tylko wiekiem, lecz także swoim naturalnym wyglądem,

przypominającym fragment puszczy.

Drugi rezerwat znajdujący się na terenie gminy to utworzony zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 21 lipca 1997 r. rezerwat leśny „Wąwóz Szaniawskiego", położony obok wsi Jadwisin. Zajmuje on powierzchnię 11,5 ha, ochronie tu podlega starodrzew z przewagą dębu szypułkowego o charakterze grądu z pomnikowymi okazami dębów i sosen, oraz urozmaicona rzeźba terenu. W rezerwacie znajdują się ruiny spalonego dworku Jerzego Szaniawskiego, otoczone resztkami starodrzewu parkowego.

Utworzono również rezerwat „Jadwisin", stanowiący uroczysko leśne w pobliżu Serocka, o powierzchni 100 ha. Na jego terenie znajduje się XIX-wieczny neoklasycystyczny pałac należący w przeszłości do Radziwiłłów. Występują tu siedliska grądów i lasów mieszanych z pomnikowymi dębami szypułkowymi i sosnami pospolitymi.

(Zarządzenie Ministra Środowiska Zasobów Naturalnych dnia 14.06.1996r.)

1.15.5 Pomniki przyrody

Lista pomników przyrody na obszarze Gminy Serock:

oznaczenie nr orzeczenia	miejscowość	usytuowanie	opis
1	2	3	4
257 512 z 1974r	Serock	na granicy miasta, obok ośrodka wypoczynkowego URM, po południowej stronie drogi łączącej szosę Warszawa-Pułtusk z ośrodkiem wypoczynkowym	sosna pospolita
328 Nr 174 z 76 r.	Serock	na terenie rezerwatu,, po południowej stronie drogi biegnącej wzdłuż ogrodzenia URM	5 dębów szypułkowych
329 Nr 175 z 76 r.	Serock	jak wyżej	2 sosny zwyczajne
724	Serock	na zieleńcu, pomiędzy ul. Wyzwolenia i Warszawską	głaz narzutowy granitognejs
774 Nr 620 z 80r.	Serock	ul. Radzymińska 11, na niezabudowanej zadrzewionej działce na skarpie (p. Danuta Fałkowska)	2 jesiony wyniosłe
342 Nrl88z76r.	Dębe	na terenie ośrodka MOSiZN, w parku, na skraju skarpy Narwi	3 dęby szypułkowe
580 Nr 426 z 77r.	Dębe	obok budynku mieszkalnego p. Franciszka Łęczyńskiego	wiśnia ptasia
527 Nr 373 z 77r.	Gąsiorowo	wyspa na Narwi pomiędzy wsiami Gąsiorowo i Wierzbica „Gąsiorowska Wyspa" o powierzchni 1,0 ha	ostoja i miejsce lęgowe licznych gatunków ptaków (obowiązuje zakaz wstępu)
254 509 z 1974r.	Jadwisin	we wsi, przy drodze do ośrodka PTTK, w środku osiedla	sosna pospolita
253 508 z 1974r.	Jadwisin	na skraju osiedla, przy drodze prowadzącej do ośrodka PTTK po jej północnej stronie	jesion wyniosły
255 510 z 1974r.	Jadwisin	na terenie Instytutu Doświadczalnego Ziemniaka, w alei biegnącej prostopadle do drogi głównej łączącej tę drogę z Ośrodkiem URM	4 lipy drobnolistne

425 Nr 271 z 76r.	Jadwisin	na terenie Instytutu Doświadczalnego Ziemniaka, na skraju lasu na skarpie	2 sosny zwyczajne
256 511 z 1974r.	Jadwisin	w rezerwacie przyrody „Wąwóz Szaniawskiego" obok drogi Jadwisin -ośrodek PTTK, na stokach jaru	2 sosny zwyczajne 12 dębów szypułkowych zwanych „Dębami Szaniawskiego"
412 Nr 258 z 76r.	Karolino	obok zabudowań p. Henryka Ciurąja	lipa drobnolistna zwana „Karolina"
413 Nr 259 z 76r.	Karolino	na polu ornym p. Henryka Ciurąja	2 dęby szypułkowe
414 Nr 260 z 76r.	Karolino	na działce leśnej p. Michała Krzyczkowskiego	2 sosny zwyczajne, dąb szypułkowy
415 Nr 261 z 76r.	Karolino	na polu ornym d. p. Józefa Zalewskiego	dąb szypułkowy
770 Nr 616 z 80r.	Karolino	w odległości 150 m od drogi Karolino-Borowa Góra, na granicy działek rolnych p. S. Czarneckiego i p. A. Dąbrowskiej	dąb szypułkowy
924	Karolino	na skraju działki leśnej p. H. Gierka, około 150 m od drogi	dąb szypułkowy
1018	Karolino	przy zabudowaniach p. E. Kalinowskiego, na skraju lasu w pobliżu szosy Warszawa -Serock	głaz narzutowy, granit różowy -rapakiwi
1016	Łacha	na działce rekreacyjnej p. K. Aniszewskiego	2 lipy drobnolistne
675 Nr 521 z 78r.	Wola Kiełpińska	obok zabytkowego kościoła, na cmentarzu kościelnym	8 dębów szypułkowych
674 Nr 520 z 78 r.	Wola Kiełpińska	na granicy ogrodu, przy plebani	dąb szypułkowy zwany „Dębem Granicznym"
441 Nr 287 z 76 r.	Zegrze	w parku przy ośrodku PAP	6 dębów szypułkowych
442 Nr 288 z 76 r.	Zegrze	w parku przy ośrodku PAP	lipa drobnolistna choruje - do usunięcia
443 Nr 289 z 76 r.	Zegrze	w parku przy ośrodku PAP	2 żywotniki zachodnie (jeden do usunięcia)
1017	Zegrze	przy skrzyżowaniu dróg Warszawa-Ostrołęka -Dębe	4 lipy drobnolistne (jedna do usunięcia)
1060	Jadwisin	przy wjeździe do rezerwatu „Wąwóz Szaniawskiego" po płd. stronie drogi łączącej szosę Warszawa-Pułtusk z Jadwisinem	głaz narzutowy granitoid szary różnoziamisty
1077	Zegrze	na skarpie Zalewu Zegrzyńskiego po wschodniej stronie przeprawy mostowej	dąb szypułkowy
1116	Karolino	na miedzy pomiędzy polami ornymi p. St. Kowalskiego	3 dęby szypułkowe
1117	Kania Nowa	przy głównej drodze biegnącej przez wieś, obok cmentarza poniemieckiego	dąb szypułkowy

1.15.6 Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dębe”

Zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi są fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujące na ochronę ze względu na ich walory widokowe lub estetyczne. Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 lipca 2008 r. utworzony został Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dębe” o powierzchni 2,5 ha.
Został on utworzony w szczególności ze względu na zachowanie grądu zboczowego (Tilio Carpine-tum campanuletosum Sok. 1962) porastającego Skarpę nad Narwią oraz zachowanie stanowiska klonu polnego (Acer campestre).

W celu ochrony zespołu wprowadza się następujące zakazy:

- niszczenia, uszkadzania lub przekształcania obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- uszkadzania i zanieczyszczania gleby;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce leśnej lub wodnej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką leśną i łowiecką;
- umieszczania tablic reklamowych.

1.15.7 Obszary NATURA 2000

Na terenie gminy Serock wyznaczono następujące obszary:
1. Ostoja Nadbużańska SOO (Specjalne Obszary Ochrony) PLH140011
2. Dolina Dolnego Bugu OSO (Obszary Specjalnej Ochrony) PLB140001
3. Puszcza Biała OSO (Obszary Specjalnej Ochrony) PLB140007
4. Świetliste Dąbrowy i Grady w Jabłonnej SOO (Specjalne Obszary Ochrony) PLH 140045

Celem utworzenia ekologicznej sieci NATURA 2000 jest ochrona różnorodności biologicznej na terenie wszystkich krajów Unii Europejskiej. W skład sieci wchodzą obszary specjalnej ochrony ptaków i specjalne obszary ochrony siedlisk. Minister środowiska po zasięgnięciu opinii gmin określa listę tych obszarów.
Każdy obszar sieci NATURA 2000 wymaga indywidualnego traktowania. Opracowane zostaną plany ochrony obszarów, w których określone będą istniejące i potencjalne zagrożenia, warunki zachowania bądź przywrócenia walorów przyrodniczych, najkorzystniejsze sposoby rozwiązywania konfliktów przyroda - człowiek, sposoby realizacji planu ochrony.

Ochrona środowiska w obszarach NATURA 2000 polega na utrzymaniu typów siedlisk przyrodniczych w tzw. właściwym stanie ochrony. Na specjalnych obszarach ochrony siedlisk nie będących parkami narodowymi i rezerwatami, dopuszczalne będzie użytkowanie gospodarcze, chociaż z uwagi na typy siedlisk, będących podstawą wyznaczenia obszaru, będą obowiązywać pewne ograniczenia. Obowiązuje zasada, że użytkowanie nie może spowodować zmniejszenia powierzchni siedliska oraz zaburzenia jego struktury i funkcji.
Na realizację tych działań Unia Europejska przeznacza znaczne środki finansowe, które dostępne będą przez fundusz LIFE. Pozostałe koszty związane z funkcjonowaniem obszarów sieci NATURA 2000 pochodzić będą z budżetu państwa i funduszy celowych.
Utworzenie (często poprzedzone waloryzacją) w Polsce Europejskiej Sieci Obszarów Chronionych NATURA 2000 jest jednym z średniookresowych (do 2010 r.) celów polityki ekologicznej Państwa.

1.16 Zagrożenia środowiska przyrodniczego

1.16.1 Zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego

Głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego są produkty uboczne spalania paliw w pojazdach silnikowych oraz hałas.
Istotnym źródłem zanieczyszczenia powietrza jest istniejąca gospodarka ciepłownicza – spalanie paliw stałych w energetyce cieplnej i gospodarstwie domowym.

1.16.2 Zanieczyszczenia wód podziemnych

Analizując wartości poszczególnych wskaźników i porównując je z wartościami dopuszczalnymi dla wód do picia należy stwierdzić, że stan jakości wód podziemnych ze studni wierconych odpowiada na ogół normie do picia. Z analizowanych wskaźników jedynie azot amonowy oraz żelazo i mangan miejscami przekraczają ww. normę. Należy zwrócić uwagę, że znaczne wartości w wodach podziemnych żelaza i manganu nie są wynikiem zanieczyszczenia antropogenicznego, występują one w wodach naturalnych. Szczególnie ich wysokie stężenie stwierdza się w środowisku osadów aluwialnych bogatych w te pierwiastki i dodatkowo bogatych w substancje i kwasy humusowe powodujące niewytrącanie się żelaza w warstwach wodonośnych. Podwyższone a często ponadnormatywne stężenie azotu amonowego obserwuje się na terenach zabudowanych, gdzie warstwa wodonośna jest pozbawiona izolacji od powierzchni.

1.16.3 Zanieczyszczenia wód powierzchniowych oraz zagrożenie zmian stosunków wodnych.

Ogniska zanieczyszczeń środowiska – w tym wód powierzchniowych i podziemnych mogą mieć charakter punktowy i obszarowy. Do punktowych ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych należą m. in.:

- obiekty przemysłowe i usługowe emitujące do gruntu, wód i powietrza substancje zagrażające środowisku
- miejsca składowania, przechowywania, dystrybucji oraz transportu substancji i odpadów (składowisko odpadów, stacja dystrybucji paliw płynnych, oczyszczalnia ścieków, bezodpływowe zbiorniki ścieków socjalno – bytowych).

Zanieczyszczenia wielkoobszarowe, związane są głównie ze stosowaniem nawozów mineralnych i środków ochrony roślin w gospodarce rolnej, ze ściekami deszczowymi spływającymi z powierzchni utwardzonych i zabudowanych (np.: dróg, placów i stacji paliw) oraz spływającymi z pól, szczególnie w okresach po nawożeniu gruntów rolnych.
Prowadzenie robót polegających na regulacji wód oraz budowie wałów przeciwpowodziowych, a także robót melioracyjnych, odwodnień budowlanych, oraz innych robót ziemnych mogą potencjalnie zmieniać stosunki

wodne.

1.16.4 Zniszczenie gleb i szaty roślinnej

Wzrastająca penetracja terenu użytkowanego przez ludność miejscową oraz turystów przyczynia się do szybkiej dewastacji cennej roślinności występującej na terenach leśnych oraz w rezerwatach.

II UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-KULTUROWE

1. Środowisko kulturowe

Teren gminy Serock leży w centrum historycznego Mazowsza. Najstarsze wzmiankowanie odnosi się do dwóch ośrodków, które w historii odegrały szczególnie istotną rolę na tym terenie, wynikającą przede wszystkim z ważnej strategicznie lokalizacji - Serocka oraz Zegrza. I tak najbardziej wartościowymi obiektami w gminie są założenia urbanistyczne miasta Serocka oraz liczne zespoły pałacowo-dworskie. Charakterystyczne także dla tego obszaru są budowle obronne i wojskowe.

1.1 Zasady ochrony konserwatorskiej

W celu właściwej ochrony zabytków wpisano do rejestru i ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków obiekty według aktualnego stanu. Obiekty określone znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków są obiektami wykazującymi znaczące walory zabytkowe i powinny stanowić podstawę założenia gminnej ewidencji zabytków, prowadzonej w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy, objętych wojewódzką ewidencją zabytków. Poniższe zestawienie przedstawia wszystkie te obiekty w podziale na wsie, w tym obiekty wpisane do rejestru zabytków i podlegają pełnej ochronie konserwatorskiej. Pozostałe obiekty powinny zostać objęte ochroną w miejscowych planach zagospodarowania.

Lista obiektów wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków:

lp.	miejscowość obiekt	Nr rejestru	data wpisu
1	Serock gród wczesnośredniowieczny „Ogrodzisko" lub „Barbarka" nr stanowiska archeologicznego: 51-67/1	A-779/1130/68	
2	Jadwisin zespół pałacowo-parkowy pałac	1039/305	20.12.1961
3	Serock ul. Farna zespół kościoła parafialnego p.w. Najświętszej Marii Panny	1103/320	20.12.1961
4	Serock ul. Warszawska cmentarz parafialny rzymskokatolicki	1385	26.07.1989
5	Serock Rynek 1 budynek mieszkalny murowany z 1 poł. XIX w.	44	22.05.2000
6	Serock Rynek 5 budynek mieszkalny z oficyną, murowany z 2 poł. XIX w.	45	22.05.2000
7	Serock Rynek 14 budynek mieszkalny murowany z XIX/XX w.	46	22.05.2000

8	Serock Rynek 16 budynek mieszkalny murowany z pocz. XX w.	23	08.11.1999
9	Serock ul. Sw. Wojciecha 1 budynek mieszkalny drewniany z 2 poł. XIX w.	43	22.05.2000
10	Serock ul. Pułtuska 13,17 budynek mieszkalny, dawny zajazd pocztowy - oficyna, murowany z 1 poł. XIX w.	47	22.05.2000
11	Serock ul. Pułtuska 15 budynek mieszkalny, dawny zajazd pocztowy - bud. zajazdu, murowany z 1 poł. XIX w. (1847?)	1102/676	12.04.1963
12	Zegrzynek zespół dworsko-parkowy pozostałości dworu	1123/198/59	
13	Wola Kiełpińska kościół parafialny rzymskokatolicki p.w. Świętego Antoniego Padewskiego	1116/1083	03.12.1974
14	Wola Kiełpińska cmentarz parafialny rzymskokatolicki	1384	08.12.1989
15	nawierzchnia brukowa rynku	A48	22.05.2000

Obiekty wpisane do ewidencji zabytków prowadzonej obecnie przez Gminę:

lp.	miejscowość	obiekt	materiał	datowanie
1	Dębe	fort		1904/1905 r.
2	Dębe	park dworsko-parkowy		1 poł. XIX w
3	Jadwisin	dawna siedziba administratora majątku, park w zespole dworsko-		
4	Jadwisin	park przy d. podchorążówce carskiej		
5	Zegrze	zespół pałacowo-parkowy		
6	Zegrze	zespół fortów		1883 r. i 1912-14 r.
7	Zegrze	zespół koszarowy		
8	Serock	pozostałości twierdzy i wałów ziemnych		1808/1809 i 1883 r.
9	Ludwinowo	zespół dworsko-parkowy		
10	Borowa Góra	zespół dworsko-parkowy		
11	Karolino 5	dom mieszkalny	drewniany	
12	Nowa Wieś 10, 12 i 14	domy mieszkalne	drewniane	
13	Borowa Góra - Jadwisin	obserwatorium astronomiczne		
14	Wierzbica	Cegielnia - komin		
15	Serock Brukowa 15	budynek mieszkalny	murowany	1 poł. XX w.
16	Serock Farna 3	budynek mieszkalny	murowany	2 poł. XIX w
17	Serock Świętego Wojciecha 7	plebania	murowana	XIX/XX w.

18	Serock Kościuszki 3	budynek mieszkalny	murowany	1 poł. XX w.
19	Serock Kościuszki 12	budynek mieszkalny	murowany	pocz. XX w.
20	Serock Kościuszki 13	budynek mieszkalny	murowany	XIX/XX w.
21	Serock Kościuszki 13a	budynek mieszkalny	murowany	1 poł. XX w.
21	Serock Kościuszki 14	budynek mieszkalny	murowany	pocz. XX w.
23	Serock Kościuszki 16	budynek mieszkalny	murowany	XIX/XX w.
24	Serock Kościuszki 17	budynek mieszkalny	murowany	XIX/XX w.
25	Serock Niska 1	budynek mieszkalny	murowany	1 poł. XX w. rozbudów.
26	Serock Niska 19	budynek mieszkalny	drewniany	koniec XIX w.
27	Serock Piaskowa 2	budynek mieszkalny	drewniany	1 poł. XX w.
28	Serock Piaskowa 6	budynek mieszkalny	drewniany	lata 40-50 XX w.
29	Serock Pułtuska 35	remiza strażacka	murowana	1 poł. XIX w.
30	Serock Pułtuska 36	budynek mieszkalny	murowany	pocz. XX w.
31	Serock Pułtuska 42	budynek mieszkalny	murowany	XIX/XX w.
32	Serock Pułtuska 44	budynek mieszkalny	murowany	2 poł. XIX w
33	Serock Pułtuska 50	budynek mieszkalny	murowany	pocz. XX w.
34	Serock Retmańska 4	budynek mieszkalny	drewniany obmurow.	1 poł. XX w.
35	Serock Retmańska 10	budynek mieszkalny	drewniany	pocz. XX w.
36	Serock Retmańska 17	budynek mieszkalny	drewniany	pocz. XX w.
37	Serock Retmańska 20	budynek mieszkalny	gliniany	lata 30-te XX w.
38	Serock Retmańska 51	budynek mieszkalny	gliniany	lata 30-te XX w.
39	Serock Retmańska 53	budynek mieszkalny	drewniany	pocz. XX w.
40	Serock Retmańska 57	budynek mieszkalny	drewniany	2 ćw. XX w.
41	Serock Rynek 9	budynek mieszkalny	drewniany	2 poł. XIX w.

42	Serock Rynek 15	budynek mieszkalny	drewniany obmurow.	1 poł. XX w.
43	Serock Wąska 4	budynek mieszkalny	murowany	1 poł. XX w.
44	Serock Wolskiego 6	budynek mieszkalny	murowany	1 poł. XIX w
45	Serock Pułtuska 68	szkoła podstawowa i gimnazjum	murowane	lata 30-te XX w.

Lista zabytków ewidencyjnych ujętych w tabeli może być w pewnym stopniu nieaktualna z uwagi na zniszczenia spowodowane głównie upływem czasu. Aktualizacja obiektów znajdujących się w ewidencji jest obowiązkiem Gminy.

Obszar gminy został częściowo rozpoznany przez archeologiczne badania powierzchniowe, pozwoliło to wyznaczenie szeregu stanowisk archeologicznych.

Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie:

miejscowość	nr AZP	datowanie
Gąsiorowo	12 stanowisk 50-67/19(5)	młodsza epoka kamienia, epoka brązu i wczesna epoka żelaza, 3500-400 p.n.e. oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XI w., XII-XIV w.
Izbica	51-66/6(16)	
Jachranka	51-66/7(18)	
Marynino	1 stanowisko	epoka żelaza 400-125 p.n.e.
Kania Polska	3 stanowiska 50-67/36, 50-67/37, 50-67/38 (21)	wczesna epoka kamienia i epoka brązu 3500-650 p.n.e. oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XII-XIV w.
Łacha	3 stanowiska	wczesna epoka brązu 1450-1200 p.n.e., wczesna epoka żelaza 650-400 p.n.e. oraz okres wczesnośredniowieczny XII-XIV w.
Nowa Wieś	3 stanowiska	młodsza epoka kamienia i wczesna epoka brązu 2500-1450 p.n.e.
Serock	5 stanowisk 51-67/3, 51-67/4 (32,33)	młodsza epoka kamienia i wczesna epoka brązu 3500-1450 p.n.e., wczesna epoka żelaza 650-400 p.n.e. oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XI-XV w.
Wierzbica	17 stanowisk 50-67/1,50/67/2, 50-67/5, 50-67/7, 50-67/12,50/67/13, 50-67/15,50-67/16 (36,41,42,44,46)	młodsza epoka kamienia i epoka brązu 3500-650 p.n.e., epoka żelaza I w. p.n.e. — III w. n.e. oraz okres wczesnośredniowieczny, średniowieczny i nowożytny XII-XV/XVII w.
Zabłocie	4 stanowiska 50-65/1 (52)	młodsza epoka kamienia i wczesna epoka brązu 2500-650 p.n.e. oraz okres wczesnośredniowieczny i średniowieczny XIII-XIV/XV w.
Zalesie Borowe	50-66/27, 50-66/28 (54)	
Swięcienica	1 stanowisko	wczesna epoka brązu 1450-1200 p.n.e.

Wola Smolana	1 stanowisko	młodsza epoka kamienia i wczesna epoka brązu 2500-1450 p.n.e.

Szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełnienia ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

Dla właściwej ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego wyznaczono strefę ochrony biernej. Strefa wprowadza zakaz dewastacji terenu poprzez wybiórkę piasku i analogiczne formy zmiany ukształtowania terenu. Wszelka działalność inwestycyjna w obrębie strefy podlega uzgodnieniu ze Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie planowania, projektowania i wykonawstwa.

2. Użytkowanie terenu

W strukturze użytkowania gruntów znaczącą rolę odgrywają grunty rolne oraz lasy.

Struktura użytkowania gruntów na obszarze objętym opracowaniem Studium przedstawia się następująco:

Typ	*Powierzchnia [ha]*	*Procent*
Grunty orne	4912	45,4
Sady	768	7,1
Łąki	360	3,3
Pastwiska	347	3,2
Lasy	2251	20,8
Pozostałe	2170	20,1

Dane GUS, 2005 r.

3. Demografia

Gminę Serock zamieszkiwały w końcu *2015 r.: 13538* osoby. Średnia gęstość zaludnienia - *124 osoby*/km^2 (przy wskaźniku gęstości zaludnienia: dla województwa mazowieckiego – *150* osób/ km^2). Wskaźnik ten kształtuje się na poziomie zbliżonym do sąsiednich gmin Nieporęt i Wieliszew.

Struktura ludności gminy Serock w latach 2001 – ~~2017~~ 2019

ROK	*LICZBA MIESZKAŃCÓW*
2001	*10 336*
2002	*10 434*
2003	*10 526*
2004	*10 609*
2005	*10 722*
2006	*10 933*

2007	11 240
2008	11 560
2009	11 920
2010	12 286
2011	12 610
2012	12 892
2013	13 168
2014	13 384
2015	13 538
2016	13669
2017	13825
2019	14454

Na przestrzeni ostatnich piętnastu lat obserwuje się w gminie systematyczny wzrost liczby mieszkańców. Związane jest to głównie z napływem ludności z miasta stołecznego Warszawy.
Według stanu na dzień 31.12.2015 r. gminę Serock na stałe zamieszkiwało 13 538 osób, co stanowi wzrost o 3 202 osoby w porównaniu z rokiem 2001 r. czyli liczba ludności zwiększyła się o 24%. Przyjmując zatem, że taki trend zachowa się w latach następnych liczba ludności dla terenu gminy, a tym samym chłonność terenów w perspektywie kolejnych 30 lat będzie przedstawiać się następująco:

Lata	2020	2025	2030	2035	2040	2045
Liczba ludności	14693	15848	17003	18158	19313	20468

Stanowi to wzrost liczby nowych mieszkańców na poziomie 6 930 osób.
W miejscowości Jachranka według stanu na dzień 31.12.2015 r. na stałe było zamieszkałych 798 osób. Średni wzrost liczby ludności dla tego terenu wynosi około 20 osób rocznie. Przyjmując zatem, że taki trend zachowa się w latach następnych liczba ludności dla terenu miejscowości Jachranka będzie przedstawiać się następująco:

Lata	2020	2025	2030	2035	2040	2045
Liczba ludności	898	998	1098	1198	1298	1398

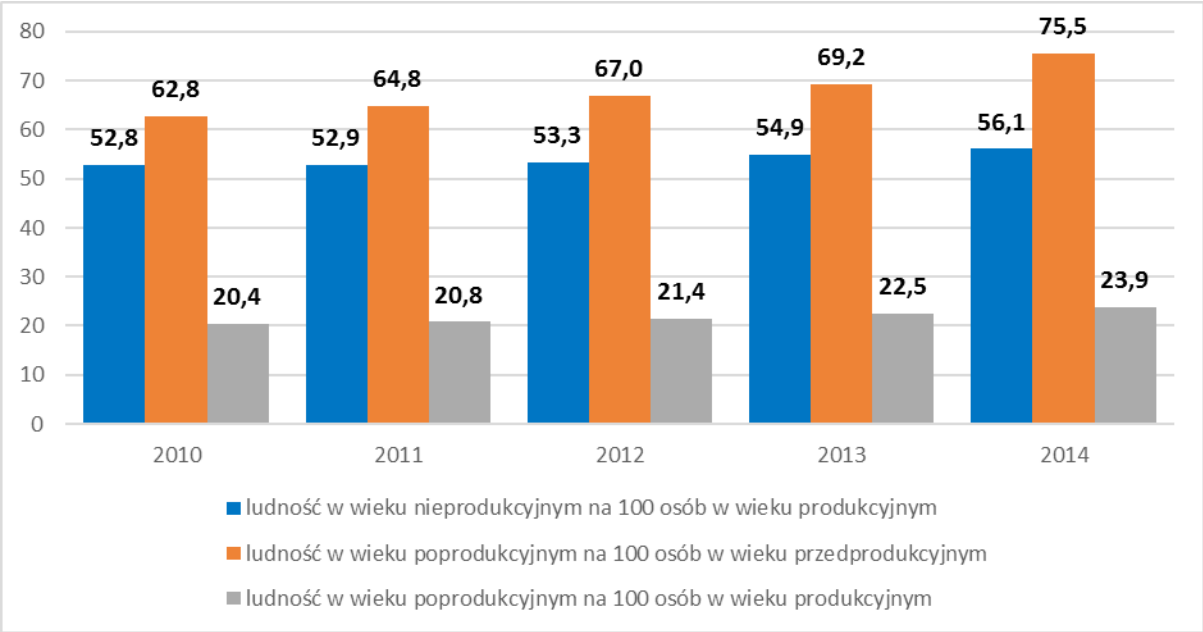
Stanowi to wzrost liczby nowych mieszkańców na poziomie 6 930 osób.
Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1. W związku z powyższym tekst studium uzupełniono a aktualne analizy demograficzne i społeczne.
Na podstawie danych udostępnionych przez GUS wybrane dane dla Gminy Serock przedstawiono poniżej.

Zasób mieszkaniowy stanowiący własność gminy Serock z podziałem na miasto i wieś - stan aktualny na 31.05.2015 r.

	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m2]
Miasto	182	5.745,80
Wieś	22	765,07
Razem	204	6.510,87

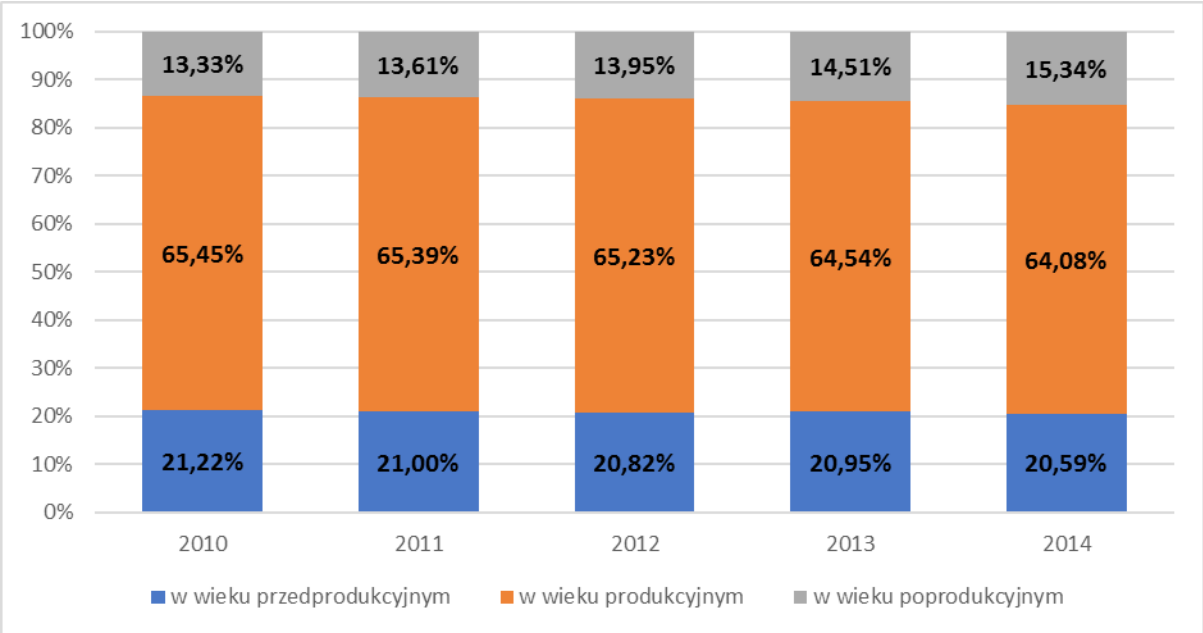
Ruchy migracyjne na terenie gminy Serock to przede wszystkim ruchy wewnętrzne. Saldo migracji zagranicznych ma bardzo niski wpływ na zmianę liczby ludności w gminie, dlatego też w dalszej analizie uwzględnione zostaną wyłącznie zameldowania i wymeldowania w ruchu wewnętrznym.

Wskaźnik obciążenia demograficznego



Spadek liczby zameldowań w 2014 roku w stosunku do roku 2010 wyniósł 19,7 %, natomiast spadek liczby wymeldowań wyniósł 9,4% , niemniej jednak saldo migracji przyjmuje wartości dodatnie.

Struktura według ekonomicznych grup ludności



Zmiany ekonomiczne struktury ludności na terenie gminy Serock świadczą o starzeniu się społeczeństwa (wspomniane zjawisko jest zgodne trendem ogólnokrajowym). Najbardziej niepokojącą zmianą jest znaczny wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym przypadającej na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym.

Szansą dla dalszego równomiernego rozwoju Miasta i Gminy Serock jest jej dogodna lokalizacja w pobliżu aglomeracji warszawskiej.

Bardzo istotna jest kwestia prowadzenia polityki sprzyjającej osiedlaniu się nowych mieszkańców na obszarze Miasta i Gminy Serock. Potrzeba ta podyktowana jest nie tylko przedstawionymi prognozami demograficznymi,

ale również istotnymi czynnikami ekonomicznymi. Gmina rozwijając swój potencjał gospodarczy oraz pozyskując nowych inwestorów ponosi koszty. Nie są one rekompensowane, jeżeli następuje odpływu dochodów od pracowników z firm zlokalizowanych na jej terenie, kiedy osoby te odprowadzają podatki dochodowe na terenach innych gmin, w których mieszkają.

Poza tym, aby przyciągnąć nowych mieszkańców gmina musi uatrakcyjnić swoją ofertę mieszkaniową. Analizując rynek nieruchomości w gminie dochodzi się do wniosku, iż funkcjonuje tu właściwie tylko rynek wtórny, co znacznie ogranicza osiedlanie się nowych mieszkańców oraz pozostanie osób młodych, w wieku produkcyjnym na jej terenie. Dostrzega się brak wystarczającej podaży lokali mieszkalnych realizowanych w nowej zabudowie wielorodzinnej. Należy sprzyjać rozwojowi terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przede wszystkim na terenie miasta, jak i gminy, proponując ofertę terenów pod budownictwo z pełnym uzbrojeniem oraz w dogodnej lokalizacji. Istotne tu jest wykorzystanie obecnego i przyszłego potencjału funkcjonalnego miasta – istniejących terenów sportowych i rekreacyjnych, wykształconej komunikacji, dobrego wyposażenia w infrastrukturę techniczną, możliwości wykorzystania integracji środków transportu do podróży na poziomie lokalnym.

3.1 Rynek pracy, zatrudnienie

Problemy społeczne występujące na terenie gminy są wielorakie i różnorodne, wśród których występuje między innymi bezrobocie.

Mieszkańcy mają ograniczone możliwości zatrudnienia na terenie gminy, miejsca pracy występują przede wszystkim w hotelarstwie, drobnym handlu i usługach. Niestety większość mieszkańców pracuje poza terenem gminy, głównie w Warszawie, co wiąże się z kosztami podróży. Jest też znaczna liczba mieszkańców, którzy nie weszli na rynek pracy bądź z niego wypadli.

Dane o bezrobociu na terenie gminy (lata 2012 – ~~2015~~ 2020)

Lp	*wskaźnik*	*stan na 31.12.2012*	*stan na 31.12.2013*	*stan na 31.12.2014*	*stan na 30.06.2015*	*stan na 28.02.2020*
1	*stopa bezrobocia:*					
	gmina	*15%*	*15,90%*	*14,60%*	*13,30%*	*14,9*
	województwo maz.	*10,8*	*11*	*9,8*	*8,9*	*4,7*
	powiat legionowski	*13,4*	*13,4*	*11,5*	*10,1*	*6,8*
2.	*liczba bezrobotnych w gminie Serock*	*602*	*725*	*711*	*628*	*331*
	w tym: kobiety	*305*	*358*	*349*	*313*	*160*
	w tym: bezrobotni w szczególnej sytuacji (tj. bez wykształcenia lub bez stażu pracy)	*525*	*656*	*619*	*525*	*251*

	w tym: bezrobotni do 25 roku życia	*114*	*157*	*127*	*88*	
	w tym: bezrobotni powyżeej 50 roku życia	*150*	*182*	*192*	*177*	*88*
	w tym: długotrwale bezrobotni (tj. pozostajcy w rejestrze powyżej 1 roku)	*256*	*333*	*366*	*337*	*160*

W zakresie aktywizacji i pomocy osobom długotrwale bezrobotnym z Powiatowym Urzędem Pracy w Legionowie współpracuje Ośrodek Pomocy Społecznej. Są to prace społecznie użyteczne, roboty publiczne oraz ostatnia inicjatywa skierowana do osób długotrwale bezrobotnych – Powiatowe Centrum Integracji Społecznej, którego zadaniem jest przywracanie osób długotrwale bezrobotnych na otwarty rynek pracy.

Rolnictwo w gminie charakteryzuje się następującymi cechami:

stosunkowo dużym udziałem gospodarstw rolnych indywidualnych średniej wielkości i dużych, wysokim udziałem użytków rolnych w powierzchni miasta liczonej bez wód - 72%, i stosunkowo dużej, powierzchni przeciętnego gospodarstwa rolnego - około 5 ha, stosunkowo dużym odsetkiem gospodarstw o znacznym udziale dochodów pochodzących z produkcji rolnej (48%), stosunkowo dużym udziałem gospodarstw produkujących wyłącznie lub głównie na rynek (około 55%), stosunkowo małym udziałem gospodarstw wysokodochodowych (18%).

Średnia wielkość gospodarstw w Mieście i Gminie wynosi ~~*4,16*~~ *8,06* ha. Rolnictwo, zarówno na terenach wiejskich jak i w mieście, jest podobne bardziej do rolnictwa obszarów przylegających: powiatów pułtuskiego, nasielskiego, wyszkowskiego, niż do tzw. rolnictwa aglomeracyjnego, charakterystycznego dla większości gmin dawnego województwa warszawskiego. Utrzymanie takiego rolnictwa jako źródła dochodów utrzymania dla połowy mieszkańców gminy może jednak szybko napotkać barierę konkurencji (koszty mogą okazać się bardzo wysokie ze względu na konieczność osiągnięcia wysokich norm w zakresie ochrony środowiska). Można się jednak liczyć ze wzrostem popytu na niektóre produkty rolne, przede wszystkim świeże owoce, warzywa, w miarę wzrostu liczby korzystających z rekreacji pobytowej (przede wszystkim osób korzystających z ogólnie dostępnych ośrodków wypoczynkowych i turystycznych, oraz osób korzystających z pokoi na wynajem w domach przy gospodarstwach rolnych). To skłania do ochrony znacznej części małych gospodarstw rolnych i ziemi rolniczej, szczególnie w rejonach koncentracji rekreacji pobytowej i weekendowej.

W ciągu ostatnich kilku lat nastąpił wzrost ilości podmiotów gospodarczych na terenie gminy i według danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba jednostek zarejestrowanych w systemie Regon wynosi 917 (stan na koniec 2006 r.). Część mieszkańców dojeżdża do pracy do Warszawy i Legionowa. Pozostali w gminie utrzymują się z handlu, usług i pracy w administracji samorządowej. Na terenie gminy działa instytut badawczy: Instytut Hodowli i Aklimatyzacji Roślin Oddział w Jadwisinie.

Struktura miejsc pracy (z uwzględnieniem pracujących wyłącznie w rolnictwie oraz pracujących w firmach pięcioosobowych i mniejszych) przedstawia się następująco (dane uśrednione za lata 1995- 2001):

rolnictwo	45%
przemysł i budownictwo	23 %
usługi rynkowe	16%
usługi nierynkowe	16%

4. Komunikacja

Zagadnienia komunikacyjne w mieście i w gminie Serock stanowią jeden z istotniejszych elementów zagospodarowania przestrzennego, ze względu na specyfikę obszaru, którego wiodącą funkcją jest turystyka i rekreacja. Niemniej istotne jest również zaspokojenie możliwości realizacji potrzeb komunikacyjnych innych funkcji miasta i gminy. Podstawową determinantą w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest bardzo obecnie kolizyjna droga krajowa nr 61 Warszawa - Ostrołęka, przebiegająca przez środek miasta i prowadząca zarówno ruch tranzytowy jak i ruch rekreacyjny samochodów osobowych.

Przebieg obwodnicy uwzględniony jest w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w niniejszym Studium, jak również w studiach i planach rozwoju sieci drogowej GDDKiA. Otwarto dla ruchu nowy most w Zegrzu. Realizacja tej inwestycji spowodowała poprawę warunków drogowych i bezpieczeństwa ruchu na drodze nr 61, oraz zmniejszenie negatywnego oddziaływania transportu drogowego na środowisko. Obwodnica będzie połączona z istniejącą siecią dróg kołowych przez dwa skrzyżowania z drogą krajową nr 62 w Serocku i w Wierzbicy. Trasa na dotychczasowym przebiegu drogi nr 61 w obszarze miasta Serocka będzie pełnić funkcję głównej ulicy miasta, z zastosowaniem zasad ruchu uspokojonego.

Usytuowanie na jednym ze szlaków drogowych promieniście wychodzących z Warszawy (droga krajowa nr 61 Warszawa - Ostrołęka) oraz położenie w atrakcyjnym turystycznie regionie sprawia, że przez miasto Serock przechodzą duże natężenia ruchu wynoszące wg badań GDDKiA średniodobowo rocznie ok. 9200 p/d, przy czym wzrost ruchu w okresie weekendów jest wyższy niż w dni robocze o około 20%. Szczególna kumulacja ruchu następuje w sobotnie przedpołudnie i w niedzielne popołudnie (kierunek z Warszawy i do Warszawy).

Duże natężenia ruchu na odcinku drogi w granicach miasta spowodowane są nakładaniem się na szlak drogi krajowej nr 61 ruchu z drogi krajowej nr 62. Jest to średniodobowo rocznie ruch ok. 1000 p/d. Ruch z drogi krajowej nr 62 wyłącza się z drogi nr 61 ponownie w drogę nr 62 w miejscowości Wierzbica, i przejeżdża przez most na Narwi.

Duża koncentracja ruchu i wjazdy boczne na drodze nr 61 powodują wzrost zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego. Obecnie Jadwisin jest najbardziej niebezpiecznym miejscem, a także "czarnym punktem" sieci drogowej.

Wszystkie istniejące drogi (poza odcinkiem drogi krajowej nr 61 od mostu w Zegrzu są jednojezdniowe. Obecnie realizowana jest obwodnica miasta Serocka w klasie drogi ekspresowej.

Miasto i gmina pozbawione są możliwości obsługi transportem szynowym, co powoduje, że całość obsługi komunikacyjnej musi być wykonywana transportem drogowym prowadzonym układem drogowym o ograniczonej przepustowości. Stanowi to wyraźne ograniczenie rozwoju miasta, zwłaszcza funkcji rekreacji i turystyki.

Dwa mosty na Narwi: w Wierzbicy w ciągu drogi nr 62 i Zegrzu w ciągu drogi nr 61, ze względu na ich znaczną przepustowość, nie stanowią ograniczenia rozwoju przestrzennego w powiązaniach międzygminnych.
W podstawowym układzie drogowo - ulicznym w obszarze miasta wszystkie drogi i ulice obsługujące ruch wewnętrzny stanowią jednocześnie ciągi dróg krajowych, powiatowych i gminnych. Główną oś komunikacyjną miasta i gminy stanowią ciągi drogi krajowe nr 61 i 62.

Na podstawowy układ drogowy miasta i gminy składają się następujące ciągi komunikacyjne o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym:

Kategoria i nr drogi	przebieg	klasa drogi/ ulicy	szerokość jezdni	szerokość w liniach rozgraniczających
1	2	3	4	5
krajowa nr 61	Warszawa - Ostrołęka	GP	14,0 2x7,0	31,5-50,0
krajowa nr 62	Zakroczym - Serock - Wyszków - Łochów	G	6,0-7,0	25,0-15,5
wojewódzka nr 622	Nasielsk - Szadki	G	6,0	13,0-14,5
wojewódzka nr 632	Nasielsk - Legionowo	G	6,0	13,5
powiatowa nr 1801W	Ludwinowo Dębskie - Zabłocie	Z	6,0	11,0-13,5
powiatowa nr 1802W	Dębe - Jachranka - Zegrze	Z	6,0	10,5-13,0
powiatowa nr 1803W	Jachranka - Wola Kiełpińska	Z	6,0	19,0-22,0
powiatowa nr 1804W	Szadki - Jadwisin	Z	6,0	10,5-13,0
powiatowa nr 1805W	Półki - Moczydło (Nasielska)	Z	6,0 - 9,0	20,0
powiatowa nr 1806W	przez wieś Marynino	Z	5,5	12,0
powiatowa nr 1807W	przez wieś Karolino	Z	5,5	12,0
powiatowa nr 1808W	Łacha - Gąsiorowo	Z	5,5	10,5-13,0
powiatowa nr 1809W	Nowa Wieś - Kania	Z	5,5	10,5-13,0

Wzrost obciążenia sieci drogowo - ulicznej gminy Serock jest spowodowany również dynamicznym wzrostem motoryzacji, który szacuje się na 216 s.o/l000 mieszkańców, co jest poniżej średniej krajowej wynoszącej ok. 250 s.o/l000 Mk, i poniżej średniej dla dawnego województwa warszawskiego (ok. 300 s.o./lOOO Mk). Na podstawie dotychczasowych tendencji dynamicznego rozwoju motoryzacji w ostatnich latach można oczekiwać, że docelowo - do roku 2015 - poziom motoryzacji wzrośnie do około 400 s.o./lOOO Mk, co spowoduje wzrost natężeń ruchu na drogach i ulicach oraz wymagać będzie nowych inwestycji drogowych i modernizacji istniejących ciągów drogowo - ulicznych.

Na znacznej części układu drogowo - ulicznego nawierzchnie dróg gminnych są w dobrym stanie technicznym. Nie ma potrzeby ich modernizacji lub ulepszania nawierzchni.

Poniżej przedstawiono zestawienie dróg gminnych. Zawiera ono nową i starą numerację dróg, zgodnie z Rozporządzeniem Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 12 września 2006 r.

180401W	0125001	Ludwinowo Dębskie – Dębe (dr. wojewódzka nr 621 do gosp. na działce 1 we wsi Ludwinowo Dębskie - dr. od gr. pomiędzy posesjami 10 i 11 Ludwinowo Dębskie w kierunku dr. krajowej nr 62 od dr. krajowej nr 62 do dr. powiatowej nr1802W we wsi Dębe)
180402W	0125002	Guty – Bolesławowo (dr. powiatowa nr 1801W - dr. krajowa nr 62)
180403W	0125003	Bolesławowo – Stanisławowo (dr. gminna nr 180402W - dr. powiatowa nr 1801W)
180404W	0125004	Wola Smolana – Guty (od dr. gminnej nr180450W przez lasy Nadleśnictwa Jabłonna do skrzyżowania z dr. gminną nr 180410W i nr 180405W)
180405W	0125005	Wola Smolana (Pólki) – Zabłocie (dr. wojewódzka nr 622 - gr. gminy Serock w kier. wsi Popowo Borowe)
180406W	0125006	Zalesie Borowe – Zabłocie (od skrzyżowania dr. gminnych nr 180407W i nr 180408W we wsi Zabłocie)
180407W	0125007	Zabłocie (dr. wojewódzka nr 622 - gr. gminy Serock kierunek na Powielin
180408W	0125008	Zabłocie – Jaskółkowo (od skrzyżowania dr. gminnych nr 180406W i nr 180407W we wsi Zabłocie do gr. gminy Serock w kier. wsi Jaskółowo)
180410W	0125010	Zalesie Borowe - Wola Smolana (dr. powiatowa nr 1821W do skrzyżowania z dr. gminną nr 180404W)
180411W	0125011	Wola Kiełpińska - Wola Smolana (dr. krajowa nr 62 - dr. gminna nr 180451W)
180412W	0125012	Szadki (dr. krajowa nr 62 - dr. gminna nr180412W)
180413W	0125013	Dębiki – Marynino -(dr. powiatowa nr 1805W - gr. gminy Serock -Pobyłkowo Małe)
180414W	0125014	Wierzbica (Sadpol) - (dr. krajowa nr 61-gr. gminy Serock-Góry Pobyłkowskie)
180415W	0125015	Wierzbica – Pomyłkowo (dr. krajowa nr 61-gr. gminy Serock - Pobyłkowo Małe)
180416W	0125016	Wierzbica (dr.krajowej nr61 przez wieś Wierzbica)
180417W	0125017	Łacha-ul.Serocka i Zegrzyńska
180418W	0125018	Jadwisin (dr. krajowa nr 61 do brzegu Zalewu Zegrz. - (ul. Szaniawskiego)
180419W	0125019	Borowa Góra – Jadwisin (od dr. krajowej nr 61 do brzegu Zalewu Zegrz.-(ul. Szkolna))
180420W	0125020	Jarachanka - Stasi Las (dr. powiatowa nr 1803W do skrzyżowania z dr. powiatową nr 1804W - dr. krajowa nr 61 - ul.Długa)
180421W	0125021	Stasi Las – Karolino (dr. powiatowa nr1807W - skrzyżowanie dr. powiatowa nr 1804W z dr. gminną nr 180420W)
180422W	0125022	Karolino - Stasi Las (dr. gminna nr 180421W - do dr. krajowej nr 61)
180423W	0125023	Jarachanka Stara - Borowa Góra (dr. powiatowa nr 1803W do dr. krajowej nr 61)
180424W	0125024	Skubianka (dr. powiatowa nr 1802W do kompleksu działek rekreacyjnych w Skubiance)
180425W	0125025	Jachranka - Jachranka Nowa (dr. powiatowa nr1803W - dr. gminna nr 180447W)
180426W	0125026	Jachranka - Wola Kiełpińska (dr. gminna nr 180425W - dr. powiatowa nr 1803W)
180427W	0125027	Izbica - (dr. krajowa nr 62 - dr. gminna nr 180428W)
180428W	0125028	Dębe – Izbica (od dr. powiatowej nr 1802W przez wieś Izbica, Dębe do dr. powiatowa nr 1802W)

180429W	0125029	Dębe - (dr. powiatowa nr 1802W - dr. wojewódzka nr 621 we wsi Dębe
180430W	0125030	Kania Nowa – Cupel (od sklepu na skrzyżowania w Kani Nowej do Cupla)
180431W	0125031	Cupel przez wieś(do dr.gminnej nr180430W przez wieś Cupel w kierunku starorzecza Bugu
180432W	0125032	Cupel w kierunku działek (do dr. gminnej nr 180430W w kierunku działek rekreacyjnych)
180433W	0125033	Nowa Wieś - Kania Polska (Bindugi) (dr. powiatowa nr 1809W w Nowej Wsi do dr. powiatowej nr 1809W)
180434W	0125034	Łacha od dr. krajowej nr 62 (przy hydroforni)(dr. krajowa nr 62 - dr. powiatowa nr 1808W)
180435W	0125035	Łacha przy Lesie (dr. krajowa nr 62 - dr. gminna nr 180434W we wsi Łacha)
180436W	0125036	Łacha - Gąsiorowo (dr. gminna nr 180437W - dr. powiatowa nr 1808W)
180437W	0125037	Łacha - gr. gminy Serock (k.Huta Podgórna) (dr. krajowa nr 62 gr. gminy Serock (k.Huta Podgórna)
180438W	0125038	Łacha – Gąsiorowo (przy Dipservice) (dr. powiatowa nr 1808W - do Ośrodka DIPSERVICE)
180439W	0125039	Kania Nowa - Kania Polska (dr. powiatowa nr 1809W - dr. powiatowa nr 1809W)
180440W	0125040	Stasi Las - Ludwinowo Zegrzyńskie (dr. powiatowa nr 1804W - do skrzyżowania dr. powiatowej nr1807W i dr. gminnej nr 180421W)
180441W	0125041	Wola Kiełpińska (za byłym RSP Szadki)(dr.gminna nr180425W-Wola Kiełpińska)
180442W	0125042	Izbica – Bolesławowo (gr. gminy Dębe za Izbicą) (dr. powiatowa nr 1802W- dr. wojewódzka nr 623)
180443W	0125043	Skubianka – Dosin – Jachranka (dr. powiatowa nr 1802W - skrzyżowanie dr. powiatowej nr 1803W i dr. gminnej nr 180445W)
180444W	0125044	Jadwisin - Borowa Góra (za obser astr) (dr. krajowa nr 61 - dr. gminna nr 180419W)
180445W	0125045	Ludwinowo Zegrzyńskie – Skubianka (cmentarz) - (dr. krajowa nr 62 - skrzyżowanie dr. powiatowa nr 1803W i dr. gminna nr180420W)
180446W	0125046	Stanisławowo Zegrzyńskie – Bolesławowo (dr. gminna nr 180402W - dr. powiatowa nr 1801W)
180447W	0125047	Jachranka Nowa - dr. krajowa nr 62 (dr. krajowa nr 62 - dr. powiatowa nr 1802W)
180448W	0125048	Gąsiorowo – Tusin (dr. powiatowa nr 1808W we wsi Gąsiorowo do"Tusin"
180449W	0125049	Zegrze (grobelka)
180450W	01102(pow.) 1125030	Wola Smolana - Guty od drogi powiatowej nr 1801W do granicy lasu Nadleśnictwa Jabłonna
180451W	01102(pow.) 1125031	(Guty) - Wola Smolana od granicy lasu Nadleśnictwa Jabłonna do skrzyżowania dróg gminnych nr 180410W i 180450W (była powiatowa)
180452W	bn	Łacha - ul. Koszykowa
180453W	bn	Łacha - ul. Kwiatowa
180454W	bn	Łacha - ul. Bugowa
180456W	0125056	Karolino - (dz.nr 52/6, dz. nr; 53/4)

180457W	1	miasto Serock
180458W	2	miasto Serock
180459W	3	miasto Serock
180460W	4	miasto Serock
180461W	6	miasto Serock
180462W	8	miasto Serock
180463W	9	miasto Serock
180464W	10	miasto Serock
180465W	11	miasto Serock
180466W	12	miasto Serock
180467W	13	miasto Serock
180468W	14	miasto Serock
180469W	15	miasto Serock
180470W	16	miasto Serock
180471W	17	miasto Serock
180472W	18	miasto Serock
180473W	19	miasto Serock
180474W	20	miasto Serock
180475W	21	miasto Serock
180476W	22	miasto Serock
180477W	23	miasto Serock
180478W	25	miasto Serock
180479W	26	miasto Serock
180480W	27	miasto Serock
180481W	28	miasto Serock

180482W	29	miasto Serock
180483W	30	miasto Serock
180484W	31	miasto Serock
180485W	32	miasto Serock
180486W	33	miasto Serock
180487W	34	miasto Serock
180488W	35	miasto Serock
180489W	36	miasto Serock
180490W	37	miasto Serock
180491W	38	miasto Serock
180492W	39	miasto Serock
180493W	40	miasto Serock
180494W	41	miasto Serock
180495W	42	miasto Serock
180496W	43	miasto Serock
180497W	44	miasto Serock
180498W	45	miasto Serock
180499W	46	miasto Serock
180701W	47	miasto Serock
180702W	48	miasto Serock
180703W	49	miasto Serock
180704W	50	miasto Serock
180705W	51	miasto Serock
180706W	52	miasto Serock
180707W	53	miasto Serock
180708W	54	miasto Serock

180709W	55	miasto Serock
180710W	56	miasto Serock
180711W	57	miasto Serock
180712W	58	miasto Serock
180713W	59	miasto Serock
180714W	60	miasto Serock
180715W	61	miasto Serock
180716W	62	miasto Serock
180717W	125052	Skubianka - Ludwinowo Zegrzyńskie - Borowa Góra (dz. nr 196 w Borowej Górze, dz. nr 56/6 w Ludwinowie Zegrzyńskim, dz. nr 495/1,494/1,493/1,490/1,483/3,482/1 w Skubiance)
180718W	125053	Jachranka (dz. nr 350/9,341/1,342/1,352/1)
180719W	125054	Nowa Wieś (dz. nr 112)
180720W	125055	Jachranka (dz. nr 368/13,372/5,372/6,378)

Obsługa publiczną komunikacją miasta i gminy odbywa się: komunikacją autobusową obsługiwaną przez PKS i przewoźników prywatnych, którzy oferują zróżnicowany standard obsługi.

Mimo, że przez teren gminy Serock przechodzi szlak wodny Warszawa - Pułtusk (rzeka Narew i Zalew Zegrzyński), to brzegi są słabo przystosowane do obsługi jednostek pływających. Przystanie jachtowe usytuowane są w: Jachrance, Jadwisinie, Serocku, Łasze i Wierzbicy. Brzeg jest bardzo słabo dostępny. Poza nielicznymi dojazdami prostopadłymi, linia brzegowa wzdłuż Narwi i Zalewu Zegrzyńskiego jest praktycznie niedostępna publicznie.

5. Infrastruktura techniczna

5.1 Zaopatrzenie w wodę

Istniejąca na terenie gminy sieć wodociągowa swoim zasięgiem obejmuje wszystkie miejscowości, przez co dostępność usług wynosi ponad 90% dla odbiorców indywidualnych – stałych mieszkańców.

Dodatkowo sieć wodociągowa rozbudowywana jest w obszarach występowania budownictwa letniskowego, co jest odpowiedzią władz gminy na potrzeby właścicieli domów letniskowych, którzy w domach tych mieszkają przez znaczną część roku. Jednocześnie sieć wodociągowa jest rozbudowywana w obszarach nowej zabudowy.

Ponieważ wśród serockich miejscowości są takie, w których więcej jest budynków letniskowych niż mieszkalnych, np. we wsi Łacha, Kania Polska, Kania Nowa, Nowa Wieś, co powoduje, że rozbudowa infrastruktury technicznej w tych obszarach pochłania znaczną część środków finansowych gminy.

Długość czynnej sieci wodociągowej na terenie gminy na koniec 2007r.wynosiła 187,6 km oraz 2 615 przyłączy. Dostęp do sieci wodociągowej miało 94 % mieszkańców miasta oraz 89% mieszkańców wsi.

Stan techniczny istniejącej infrastruktury wodociągowej jest w większości dobry. Na terenie gminy istnieją trzy nowoczesne, w pełni zautomatyzowane stacje wodociągowe, a kolejne zostaną przebudowane w latach 2008-2010 w celu zapewnienia najwyższych standardów jakości pracy i wydajności. Istniejąca sieć wodociągowa wymaga częściowej przebudowy ze względu na zbyt małe średnice oraz rodzaj materiałów z jakich jest wykonana i stan techniczny.

5.2 Odprowadzanie ścieków

Jako podstawową zasadę prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej przyjęto system kanalizacji obrzeży Zalewu Zegrzyńskiego, obejmujący gminy Nieporęt, Wieliszew, Radzymin i Serock. Kanalizacja opaskowa nie jest w pełni zrealizowana.

Odprowadzenie ścieków odbywa się w systemie grawitacyjno-pompowym do oczyszczalni „Orzechowo".

Odprowadzenie ścieków odbywa się poprzez następujące urządzenia podstawowe:

- kolektor główny „A" o średnicy 0,80 m od oczyszczalni do Zegrza
- kolektor A1 o średnicy 0,60 m w ulicach Pułtuskiej i Warszawskiej jako główny
- odbiornik sieci drugorzędnej w Serocku,
- pompownia główna P1 „Jachranka",
- pompownia główna P3 w Serocku przy ulicy Retmańskiej,
- przewód tłoczny z pompowni P3 położony w ciągu ulicy Retmańska, Brukowa, 11 - Listopada do ulicy Pułtuskiej, z włączeniem do kolektora A1.

Długość sieci kanalizacyjnej w 2007 r.:

26,6 km grawitacyjnej (MPWIK)

12,6 km tłocznej (MPWiK)

Przez teren gminy wzdłuż Zalewu Zegrzyńskiego w ramach opaski kanalizacyjnej Zalewu Zegrzyńskiego przebiega główny kolektor ściekowy o długości ok. 25 km, który odprowadza ścieki do istniejącej oczyszczalni ścieków „Dębe" w Orzechowie o docelowej przepustowości 8 250 m3/dobę.

Poza tym istnieje ok. 22 km kanalizacji drugorzędowej i ok. 1040 przykanalików obejmujących 50% terenów o zwartej zabudowie i ośrodków szkoleniowo – wypoczynkowych w mieście Serock i Zegrze. Kanalizacja doprowadzona jest również do miejscowości położonych w pobliżu kolektora głównego.

Dostęp do sieci kanalizacyjnej na koniec 2007r. miało 76% mieszkańców miasta Serock oraz 53% mieszkańców wsi, w tym mieszkańców budynków wielorodzinnych osiedla powojskowego Zegrze.

W trosce o ochronę środowiska od 2006r. gmina wspiera finansowo mieszkańców w budowie przydomowych oczyszczalni ścieków. Zadanie to cieszy się coraz większym zainteresowaniem zarówno wśród osób, które dotychczas korzystały z szamb, jak również osób budujących w obrębie luźnej zabudowy oddalonych od sieci kanalizacyjnej.

Kanalizacja deszczowa - istniejący kanał deszczowy w ulicach Pułtuskiej i Warszawskiej o średnicy 0,30 m do 0,50 m, odprowadzający wody opadowe do Narwi. Przewiduje się objęcie siecią kanalizacji deszczowej tereny od ulicy Warszawskiej i Pułtuskiej do projektowanej obwodnicy, odprowadzenie wód poprzez projektowaną oczyszczalnię do Narwi. Odprowadzenie wód opadowych z pozostałego terenu - do gruntu.

Obecnie nad Narwią funkcjonują cztery ośrodki wypoczynkowe, wyposażone w sieć deszczową bez oczyszczania.

Realizacja zabudowy w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Wodociągu Północnego uwarunkowana jest włączeniem do kanalizacji obrzeży Zalewu.

Uwarunkowaniem urbanizacji miasta i gminy jest budowa drugorzędnej sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowa

oczyszczalni wód deszczowych. Przewiduje się objęcie zasięgiem działania kanalizacji wszystkich terenów istniejącej i projektowanej urbanizacji.

5.3 Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów

~~*Odpady usuwane są na składowisko odpadów komunalnych w Dębem. Powierzchnia składowiska: 1,2 ha, pojemność 80.000 m^3. Przewiduje się, że składowisko będzie przydatne tylko do roku 2010 . Wprowadzano selektywną zbiórkę, segregację odpadów komunalnych, w tym niebezpiecznych.*~~

W gminie Miasto i Gmina Serock zagospodarowanie odpadów komunalnych odbywa się poprzez zbiórkę i transport odpadów. Osoby fizyczne objęte są zbiorczym systemem odbioru odpadów komunalnych obsługiwanym przez wykonawcę wyłonionego przez organizatora, Miasto i Gminę Serock. Dodatkowo na terenie gminy osoby prawne i osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą obsługiwane są za pośrednictwem prywatnych przedsiębiorców działających branży gospodarowania odpadami, w oparciu o wymagane prawem zezwolenia.

W systemie zbiórki uczestniczy również Miejsko-Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Serocku, będący jednostką organizacyjną gminy Miasto i Gmina Serock, który zajmuje się m.in. obsługą Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. Odzysk i unieszkodliwianie odpadów docelowo będą miały miejsce poza obszarem administracyjnym gminy Miasto i Gmina Serock, w obrębie regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych.

5.4 Cmentarnictwo

Na terenie gminy znajdują się dwa cmentarze w miejscowościach: Skubianka, Serock. Nie planuje się budowy nowych.

5.5 Elektroenergetyka

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z kablowo-napowietrznej sieci zasilająco rozdzielczej średniego napięcia 15 kV ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV „Serock" przy ul. Zakroczymskiej. Głównym źródłem zasilania jest linia jednotorowa napowietrzna 110 kV relacji Elektrownia Wodna „Dębe" - „Serock" - „Pułtusk", zasilająca stację „Serock". Nie ma potrzeby budowy nowych stacji i linii przesyłowych o napięciach 110 kV i wyższych. Niezbędna jest rozbudowa sieci zasilająco - rozdzielczej 15 kV. Rozbudowy i modernizacji wymaga sieć elektroenergetyczna w północno-zachodniej części gminy, ze względu na przeznaczenie znacznej części gruntów rolnych na cele budowlane na tym obszarze.

5.6 Zaopatrzenie w gaz

Źródłem zaopatrzenia w gaz jest gazociąg wysokiego ciśnienia 2 x 500 mm, odgałęzienia Rembelszczyzna - Włocławek - Gdańsk. Przy gazociągu w Dębem znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa 1° o przepustowości 3000 m3/h. Ze stacji wyprowadzona jest magistrala o średnicy 200 mm dla zaopatrzenia w gaz gminy Pomiechówek i gminy Serock. Przewiduje się, że miasto i gmina będą zgazyfikowane w całości, o ile będą spełnione kryteria ekonomicznej opłacalności gazyfikacji. Redukcja ciśnienia ze średniego na niskie w indywidualnych węzłach redukcyjno - pomiarowych na zewnątrz budynków. Istnieje techniczna możliwość rozbudowy stacji w Dębem w celu zwiększenia przepustowości, dla potrzeb całej gminy i miasta Serocka oraz gminy Pomiechówek.

Sieć gazowa średniego ciśnienia jest układana w ulicach i pasach drogowych. Przy większych poborach gazu

(ośrodki wypoczynkowe) będą lokalizowane małe stacje redukcyjno - pomiarowe 11°; strefy kontrolowane i strefy zagrożenia wybuchem określają odrębne przepisy.
Gmina Serock posiada rozwiniętą sieć gazową i zaopatrywana jest w gaz z sieci wysokiego ciśnienia 2 * 500 mm zlokalizowanej w bliskiej odległości od granic gminy.
Na koniec 2006r. do sieci gazowej podłączonych było 1784 gospodarstw domowych z terenu miasta i gminy Serock , w tym 843 gospodarstwa w mieście i liczba ta stale się powiększa.
Mieszkańcy korzystający z instalacji gazowej w mieście stanowili 52,8 % ogółu mieszkańców miasta a na wsi odpowiednio 12%. Wysoka cena gazu jest jedyną barierą większego zainteresowania rozbudową sieci gazowej.

5.7 Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło odbywa się poprzez przydomowe kotłownie. W tym zakresie powinno się dążyć do wykorzystywania ekologicznych surowców energetycznych i eliminowania paliw stałych.

III UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE i STRATEGICZNE

1. Narodowy Plan Rozwoju 2004- 2006

Celem strategicznym Narodowego Planu Rozwoju 2004-2006 jest rozwijanie konkurencyjnej gospodarki opartej na wiedzy i przedsiębiorczości, zdolnej do długofalowego, harmonijnego rozwoju, zapewniającej wzrost zatrudnienia oraz poprawę spójności społecznej, ekonomicznej i przestrzennej z Unią Europejską. Osiągnięcie tego celu odbywa się przez realizację celów cząstkowych. Rozwój Gminy zgodny jest z następującymi celami cząstkowymi Narodowego Planu Rozwoju:
Trzeci cel cząstkowy: włączenie Polski w europejskie sieci infrastruktury transportowej i informacyjnej, głównie poprzez podjęcie, nie mającego precedensu, programu inwestycyjnego (drogi, koleje, porty, sieci informatyczne, zwiększenie zastosowania informacyjnych systemów wyposażenia administracji publicznej) skierowanego na włączenie Polski w system gospodarki europejskiej.
Czwarty cel cząstkowy: intensyfikacja procesu zwiększenia w strukturze gospodarki udziału sektorów o wysokiej wartości dodanej, rozwój technologii społeczeństwa informacyjnego, w szczególności poprzez kontynuowanie procesów restrukturyzacyjnych i wspomaganie najbardziej efektywnego zatrudnienia, m.in. poprzez ograniczanie zatrudnienia w rolnictwie i wzrost zatrudnienia w usługach, w tym w szczególności w usługach rynkowych.
Piąty cel cząstkowy: wspomaganie udziału w procesach rozwojowych i modernizacyjnych wszystkich regionów i grup społecznych w Polsce, poprzez przeciwdziałania dalszemu pogłębianiu się zróżnicowań przestrzennych i społecznych. Wiąże się to zarówno z koniecznością koordynacji działań rozwojowych na poziomie regionalnym, prowadzeniem przez państwo aktywnej i kompleksowej polityki regionalnej, jak i wspomagania integracji zawodowej i społecznej grup zagrożonych marginalizacją.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje zachowanie ponadlokalnego charakteru drogi krajowej nr 61 wraz z rezerwą na obejście miasta Serock oraz drogi krajowej nr 62, a także wnosi zachowanie ponadlokalnego charakteru dróg wojewódzkich nr 622 oraz nr 632. Ponadto na obszarze miasta i gminy Serock znajdują się tereny wskazywane przez administrację rządową jako obszary predysponowane do objęcia ochroną celem utworzenia Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego.
„Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego" (zatwierdzony uchwałą nr 22/18 Sejmiku województwa mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.) Jest to dokument określający kierunki rozwoju regionu.

Plan wskazuje szczegółowe zasady organizacji przestrzennej województwa, formułuje kierunki polityki przestrzennej, przenosząc zapisy „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego" na układ przestrzenny – w formie polityk przestrzennych. Ustalenia planu województwa nie dotyczą szczegółowych rozwiązań dla terenów w konkretnych obrębach. Nie mają więc bezpośredniego przełożenia na tereny objęte opracowaniem zmiany studium.

3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W 2010 roku Rada Miejska w Serocku podjęła 17 uchwał w sprawie zmiany dotychczasowo obowiązujących m.p.z.p.. Zmiany te dokonywane są sukcesywnie w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock, którego zmiana dokonana została w latach 2007 – 2009 (uchwała nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock).

Do ~~201~~7 2019 roku uchwalone zostały następujące plany:

Miasto:

- *Miasto Serock- obszar A, obręby: 01, 02, 03, 04, 05,10, 11, 12:*
- *Uchwała Nr 109/XI/2015 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock- obszar A, powiat legionowski, woj. Mazowieckie.*
- *Miasto Serock- obszar B, obręby: 06, 07, 08:*
- *Uchwała Nr 165/XVII/2016 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock-obszar B, powiat legionowski, woj. Mazowieckie.*
- *Miasto Serock- obszar C obręby: 13, 14, 15:*
- *Uchwała Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27.03.2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock-obszar C, powiat legionowski, woj. Mazowieckie.*
- *Miasto Serock- obszar D obręby 16, 17, 18 i 19:*
- *Uchwała Nr 410/XLVI/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27.01.2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock- obszar D, powiat legionowski, woj. Mazowieckie.*
- *Miasto Serock obręb 20:*
- *Uchwała Nr 360/XXXIX/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29.07.2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock-obręb 20, powiat legionowski, woj. Mazowieckie.*
- *Miasto Serock – obszar A3: Uchwała Nr 85/X/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock- obszar A3,*

Gmina:

- *Gmina Serock sekcja A, obręby: Zabłocie, Święciennica, Zalesie Borowe, Guty:*
- *Uchwała Nr 474/LII/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 lipca 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcji A, obejmującego obręby: Guty, Święcienica, Zabłocie, Zalesie Borowe.*
- *Gmina Serock sekcja B obręby: Stanisławowo, Dębe, Ludwinowo Dębskie, Bolesławowi:*

- *Uchwała Nr 472/LII/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 lipca 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja B, powiat legionowski, woj. mazowieckie (uchwały dotyczy rozstrzygnięcie nadzorcze).*
- *Uchwała Nr 107/XI/2015 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja B część obrębu Dębe, powiat legionowski, woj. Mazowieckie.*
- *Gmina Serock sekcja C -obręby Izbica, Jachranka, Skubianka, Dosin (z wyłączeniem obrębu Borowa Góra):*
- *Uchwała Nr 433/XLVIII/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.03.2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja C, powiat legionowski, woj. Mazowieckie.*

- *Gmina Serock sekcja C1- obręb Borowa Góra:*

- *Uchwała Nr 22/IV/2015 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja C1, powiat legionowski, woj. Mazowieckie.*

- *Gmina Serock sekcja D obręby: Wola Smolana, Szadki, Wola Kiełbińska:*

- *Uchwała Nr 104/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja D, powiat legionowski, woj. Mazowieckie.*

- *Gmina Serock sekcja E obręby: Ludwinowo Zegrzyńskie, Stasi Las, Dębinki, Marynino, Karolino:*

- *Uchwała Nr 106/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2015r. w sprawie mpzp gminy Serock- sekcja E, obejmującego obręby: Dębinki, Karolino, Ludwinowo Zegrzyńskie, Marynino, Stasi Las, powiat legionowski, woj. Mazowieckie.*

- *Gmina Serock sekcja F obręb Jadwisin:*

- *Uchwała Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 03.06.2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja F1 obręb Jadwisin (uchwały dotyczy rozstrzygnięcie nadzorcze).*
- *Uchwała Nr 169/XVIII/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25.01.2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcja F obręb Jadwisin.*

- *Gmina Serock sekcja G obręb Wierzbica:*

- *Uchwała Nr 138/XV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja G, powiat legionowski, woj. Mazowieckie.*

- ~~*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący Kanię Nową, Kanię Polska, Gąsiorowo, Łachę - sekcja H (z wyłączeniem obrębu Nowa Wieś): -Uchwała Nr 630/LXVII/2002 z dnia 1 lutego 2002 r., Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 90 poz. 1880 z 07.04.2002.*~~ *Gmina Serock sekcja H etap A: Uchwała Nr 139/XIV/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja H, powiat legionowski, woj. mazowieckie, - ETAP „A”,*
- *Gmina Serock sekcja H etap B: Uchwała Nr 83/X/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja H, powiat legionowski, woj. mazowieckie, - ETAP „B”,*
- *Gmina Serock sekcja H etap C: Uchwała Nr 84/X/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja H, powiat legionowski, woj. mazowieckie, - ETAP „C”,*

- *Gmina Serock sekcja H1 obręb Nowa Wieś:*

- *Uchwała Nr 126/XIII/2015 z dnia 26.10.2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock-sekcja H1, powiat legionowski, woj. Mazowieckie.*

- *Gmina Serock* sekcja C2*:*

- uchwała Nr 277/XXV/2016 z dnia 07.11.2016 r.
  Dz. Urz. Poz. 10934 z dn. 08.12.2016 r. obowiązuje od 23.12.2016 r.

- *Miasto Serock*- obszar A1*:*

– uchwała nr 235/XXIII/2016 z dnia 31.08.2016 r.
  Dz. Urz. Poz. 8778 z dn. 12.10.2016 r. obowiązuje od 27.10.2016 r. (działki nr 42/3, 43/3, 45/1 obr. 03 Serock)

– *Gmina Serock – sekcja F2 obejmujący działkę nr 111/12 obręb Jadwisin: Uchwała Nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja F2,obejmującego działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock*

– *Gmina Serock – sekcja G1 obejmujący działkę nr 154/30 obręb Wierzbica: Uchwała Nr 554/LIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 13 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock- sekcja G1, obejmującego działkę 154/30 w obrębie Wierzbica, gmina Serock*

– *Gmina Serock – rejon ul. Pogodnej w obrębie Wierzbica: Uchwała Nr 553/LIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 13 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Pogodnej w obrębie Wierzbica, gmina Serock*

– *Gmina Serock – sekcja B1: Uchwała Nr 154/XVI/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja B1*

Bilans terenów wg. przeznaczenia w planach miejscowych

Mpzp	*Przeznaczenie*	*Powierzchnia w ha*	*Tereny zainwestowane w ha*	*Tereny do zainwestowania w ha*	*Możliwa pow. użytkowa do realizacji w m2*
Obr. 20	*MN*	*50,5*	*3,0*	*47,5*	*59 200*
	MNe	*2,9*	*0,2*	*2,7*	*2 250*
	MN/ZR	*6,5*	*0,4*	*6,1*	*7 600*
	MN/U	*13,0*	*1,0*	*12,0*	*15 000*
Obszar A	*MN*	*302,87*	*10,23*	*292,64*	*365 800*
	MNe	*17,26*	*0*	*17,26*	*16 200*
	MN/U	*120,33*	*55,46*	*64,87*	*81 100*
	P/U	*9,47*	*0,8*	*8,67*	*35 000*
Obszar B	*MN, MNe, MN/ZR*	*33,9*	*15,6*	*18,3*	*24 100*
	MN/U, MW	*27,28*	*22,68*	*4,6*	*6 300*
Obszar C	*MN*	*80,5*	*0,3*	*80,2*	*120 000*
	MN/U	*115,75*	*17,73*	*98,02*	*197 500*
	KS/U	*13,75*	*0,1*	*13,65*	*17 000*
	P/U	*58*	*3,5*	*54,5*	*145 000*
Obszar D	*U, UT*	*52,8*	*46,65*	*6,15*	*5 000*
	MN/U	*92*	*36,69*	*55,31*	*69 200*

	MN/ZR	4,6	2,6	2	3 500
Sekcja A	MN	179,3	4,12	175,18	219 000
	MN/U	21,43	2,13	19,3	24 200
	MNe	4,8	0	4,8	4 500
	UT/U	3,49	0	3,49	6 300
Sekcja B	MN	150,9	33,6	117,3	146 700
	MN/U	41,39	25,82	15,57	19 500
	MN/U/ZR	13,47	9,6	3,87	5 300
	MNe	4	0	4	3 800
	U/P	25,17	0,8	24,37	30 500
	UT	10,33	0,2	10,13	2 300
Sekcja C	MN	391,17	128,9	262,27	384 000
	MN/U	177,92	33,9	144,02	180 000
	UT	56,5	49,3	10,7	10 900
	MW	3,5	3,5	0	0
Sekcja C1	MN/U	187,5	42	145,5	181 900
	Mne	8,5	0	8,5	8 000
Sekcja D	MN, MN/ZR	110,11	6,27	103,84	9 600
	MN/U	260,6	18,3	242,3	3 600
	U/P	10,02	0,2	9,82	500
Sekcja E	MN, Mne, MN/ZR, ZR	284,84	42,03	242,81	303 500
	MN/U, MR/RU, U	496,36	63,97	432,39	540 500
Sekcja F	MN, MN/U	20,8	8,6	12,2	16 600
	MW, MW/U	582,7	187,8	394,9	592 300
	U, ZPU, UT	46,1	15,6	30,5	40 900
	KS	6,2	0	6,2	2 300
Sekcja G	MN/U	300,6	35,8	264,8	331 000
	US/UT	7,3	0	7,3	6 600
	UT/KS	16	2,3	13,7	15 700
	P/U	11,3	4,5	6,8	10 200
	MW/U	9,2	6,7	2,5	3 750
Sekcja H	MR/ZR/MN/UT	250	173	77	96 250
Sekcja H1	MN/ZR	383,3	55,5	327,8	409 750
Sekcja F2	MW	2,2	0	2,2	41000
Suma		**5078,41**	**1171,38**	**3910,53**	**4820700**

Rezerwy w obowiązujących planach, to około 24% powierzchni terenów wskazanych pod zabudowę.

Z danych demograficznych wynika, że obowiązujące Studium zaspokaja z naddatkiem przewidywany w okresie kolejnych 30 lat wzrost liczby nowych mieszkańców szacowany na poziomie 6930 osób oraz jest wystarczające by przyjąć chłonność nowych terenów dla ww. liczby.

Z uwagi na fakt, iż opracowywana zmiana Studium obejmuje fragment gminy wykorzystywany na cele usługowe, pomimo ogólnej tendencji zwyżkowej prognozy demograficznej dla obszaru całej gminy, w granicach

opracowania nie przewiduje się wzrostu liczby osób zameldowanych. Przewidywany jest wzrost liczby osób zatrudnionych przy obsłudze ruchu turystycznego, jak i korzystających z tych usług.

Zważywszy na strukturę opracowywanego terenu przewiduje się wzrost liczby miejsc pracy z 50 na 200 oraz wzrost liczby miejsc noclegowych z 300 na 1200, co bezpośrednio przełoży się na stopniowy, sukcesywny wzrost liczby osób korzystających z usług turystyki w perspektywie do 2040 roku.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Kontynuacja proporcjonalnego rozwoju funkcjonalnego, która znajduje również uzasadnienie w kontynuacji oraz dalszym rozwoju dotychczasowej funkcji i przeznaczenia terenu objętego zmianą, a także uwarunkowania środowiskowe i komunikacyjne pozwala oszacować zapotrzebowanie na nową powierzchnię zabudowy usługowej na około 70 tys. m2. (pow. użytkowa „istniejąca" 17500 m2 / 50 miejsc pracy – liczba miejsc noclegowych ok. 300, pow. użytkowa „prognozowana" 70000 m2 / 200 miejsc pracy – liczba miejsc noclegowych ok. 1200).

Przyjmując uwarunkowania wynikające z przedstawionych prognoz, a także mając na uwadze statystyczne wartości i parametry istniejącej zabudowy przy uwzględnieniu oszacowanej na obszarze zmiany liczby miejsc pracy i związanym z tym wzrostem ruchu turystycznego należy wskazać następujące zapotrzebowanie na zabudowę i obiekty związane z obsługą turystyczną i rekreacyjno - sportową:

- 100% zabudowa usług turystyki.

Szacunkowe proporcje inwestycyjne można podzielić na:

- hotelowe, konferencyjne, gastronomiczne - 40%,

- rekreacyjne i sportowe - 30%,

- uzdrowiskowe i medyczne - 20%,

- inne uzupełniające - 10%.

Zapotrzebowanie określone na podstawie oferty inwestycyjnej i rocznego zagospodarowania terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Dla zabudowy mieszkaniowej wielrodzinnej, zapotrzebowanie na te tereny należy wyliczyć w oparciu o oferty inwestycyjne oraz skierowane do gminy zapytania inwestorów dotyczące terenów inwestycyjnych i możliwości ich zagospodarowania. W ubiegłych latach zainteresowanie kształtowało się następująco:

rok	*powierzchnia (ha)*
2016	*7*
2017	*9*
2018	*13*
2019	*12*

W tym zrealizowano zabudowę na działkach o powierzchni około 1,0 ha, oraz przystąpiono do zmiany planu na wniosek inwestora, który będzie realizował zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działkach o powierzchni 3,5 ha. Ponadto część inwestorów jest na etapie kompletowania dokumentacji na potrzeby pozwolenia na budowę, tak więc realizacja budynków nastąpi na przestrzeni najbliższych lat. Wszystkie te działania wskazują o istotnym zainteresowaniu tym typem zabudowy na terenie gminy Serock. W oparciu o analizę aktualności studium oraz miejscowych planów I zawartego w niej bilansu ruchu budowlanego w gminie Serock, należy stwierdzić, że realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest pożądana i powinna powstawać w postaci kompleksowo zaprojektowanych osiedli, spójnych wewnętrznie z rozbudowanym zapleczem usługowym i przestrzeniami publicznymi, a także nawiązujących skalą i architekturą do walorów krajobrazowych i urbanistycznych miasta Srock. Takie rozwiązania pozwalają wytworzyć miejską tkankę urbanistyczną.

Ponadto w strefie miejskiej B – strefa mieszkaniowo-usługowa, znajduje się Instytut Hodowli i Aklimatyzacji Roślin zlokalizowany w Jadwisinie przy ul. Szaniawskiego, który prowadzi działalność polegającą na prowadzeniu badań w dziedzinie hodowli i nasiennictwa rolniczych roślin uprawnych. Jest to działalnosc statutowa o charakterze rolnym, która zajmuje powierzchnię około 23,2 ha. Pomimo lokalizacji w sterfie miejskiej B, na terenie Instytutu nie będzie lokalizowanej nowej zabudowy i teren ten zachowa swój dotychczasowy charakter rolny.

Średnie roczne zainteresowanie terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 10,25 ha. W perspektywie 30-letniej zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będzie wynosić - 307,5 ha, co stanowi średnio 1230 działek o powierzchni około 0,25 ha. Przy założeniu, że powstaną budynki o 3 kondygnacjach nadziemnych, można szacować, że powstanie około 3690000 m^2 powierzchni użytkowej.
Prognozowane zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tj. 307,5 ha, należy pomniejszyć o powierzchnię terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczonej w planach miejscowych (jeszcze nie zabudowaną), która stanowi 15 ha.
Biorąc powyższe pod uwagę, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest większe niż dostępne tereny wyznaczone w planach miejscowych.

4. Analiza ekonomiczna

Dochody i wydatki budżetu w latach 2009 - 2014:

Dochody budżetu gminy Serock wzrosły w latach 2009 - 2014 z 33 132 330,74 zł. do 52 270 217,66 zł. W kolejnych latach zwraca uwagę stopniowy przyrost wpływów budżetowych. Zestawienie dochodów budżetu gminy Serock, z wyszczególnieniem ich głównych źródeł dla lat 2009 - 2014, przedstawiono poniżej:

Dochody budżetu gminy Serock 2009-2014 w wartościach nominalnych

Wyszczególnienie	2009		2010		2011		2012		2013		2014		Dynamika 2009-2014	
	w zł	Udział w %	w zł	Udział w %	w zł	Udział w %	w zł	Udział w %	w zł	Udział w %	w zł	Udział w %	2009=100	
Dochody własne	12 894 620,26	38,91	18 781 468,85	45,97	17 564 367,83	42,08	17 336 892,61	40,51	18 535 391,85	38,48	19 374 676,04	37,07	150,25	
Udziały w podatkach stanowiących dochód budżetu państwa	6 996 044,46	21,12	7 395 450,85	18,10	7 986 354,40	19,13	8 949 805,58	20,91	9 759 064,44	20,26	11 038 735,81	21,12	157,79	
Subwencja ogólna	9 435 393,00	28,48	9 929 485,00	24,30	10 368 010,00	24,84	11 310 171,00	26,43	11 496 213,00	23,87	12 234 251,00	23,41	129,66	
Dotacje	3 806 273,02	11,49	4 749 047,42	11,61	5 825 132,33	13,95	5 202 413,14	12,15	8 380 251,18	17,39	9 622 554,81	18,40	252,81	

Wydatki budżetu gminy Serock w latach 2009 – 2014 r.

Wyszczególnienie	2009		2010		2011		2012		2013		2014		Dynamika 2014 - 2009	
	w zł	Udział w %	w zł	Udział w %	w zł	Udział w %	w zł	Udział w %	w zł	Udział w %	w zł	Udział w %	2009 = 100	
Wydatki ogółem	41 603 747,49	100	42 057 243,07	100	41 319 791,44	100	42 449 253,06	100	47 246 929,85	100	52 521 651,42	100	126,24	
Wydatki bieżące	28 693 126,92	68,97	32 039 873,42	76,18	32 372 805,41	78,35	35 082 050,70	82,64	38 270 989,41	81,00	39 926 775,63	76,02	139,15	
Wydatki inwestycyjne	12 910 620,57	31,03	10 017 369,65	23,82	8 946 986,03	21,65	7 367 202,36	17,36	8 975 940,44	19,00	12 594 875,79	23,98	97,55	

Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Serock na lata 2015-2023

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Dochody ogółem (A.1+A.2) z tego:	54 195 005,63	52 937 617,08	53 700 717,08	51 973 467,08	53 057 317,08	52 430 472,08	52 358 421,28	52 025 000,00	52 400 000,00
A.1. Dochody bieżące	48 466 765,34	50 322 617,08	51 000 717,08	51 173 467,08	52 357 317,08	51 730 472,08	51 658 421,28	51 425 000,00	51 900 000,00
A.2. Dochody majątkowe	5 728 240,29	2 615 000,00	2 700 000,00	800 000,00	700 000,00	700 000,00	700 000,00	600 000,00	500 000,00
B. Wydatki ogółem (B1+B2) z tego:	56 092 036,57	49 925 000,00	50 750 000,00	49 500 000,00	50 750 000,00	51 000 000,00	51 400 000,00	51 500 000,00	51 800 000,00
B1. Wydatki bieżące z tego:	43 370 299,94	39 900 000,00	39 950 000,00	43 000 000,00	42 950 000,00	43 100 000,00	43 000 000,00	43 000 000,00	42 900 000,00
a) wydatki na obsługę długu	700 000,00	650 000,00	620 000,00	570 000,00	520 000,00	220 000,00	220 000,00	120 000,00	120 000,00
b) wydatki z tytułu poręczeń i gwarancji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B2. Wydatki majątkowe	12 721 736,63	10 025 000,00	10 800 000,00	6 500 000,00	7 800 000,00	7 900 000,00	8 400 000,00	8 500 000,00	8 900 000,00
C. WYNIK BUDŻTU (NADWYŻKA/DEFICYT)(A-B)	-1 897 030,94	3 012 617,08	2 950 717,08	2 473 467,08	2 307 317,08	1 430 472,08	958 421,28	525 000,00	600 000,00
D. FINANSOWANIE (D1-D2)	1 897 030,94	-3 012 617,08	-2 950 717,08	-2 473 467,08	-2 307 317,08	-1 430 472,08	-958 421,28	-525 000,00	-600 000,00
D1. Przychody ogółem	4 566 509,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D2. Rozchody ogółem	2 669 478,48	3 012 617,08	2 950 717,08	2 473 467,08	2 307 317,08	1 430 472,08	958 421,28	525 000,00	600 000,00

Istniejącą strukturę należy ocenić pozytywnie, wysoki udział dochodów własnych sprzyja bowiem trafności prognozowania budżetu. W strukturze wpływów dominowały dochody własne. Stabilny udział cechował wpływy z subwencji budżetu państwa. Środki pozyskiwane z tytułu subwencji oświatowej były niewystarczające w stosunku do kosztów funkcjonowania szkół. W wartościach kwotowych miał miejsce stopniowy przyrost wpływów z tego źródła dochodów. W latach 2009 - 2014 dotacje stanowiły ważne źródło dochodów, co jest następstwem otrzymania przez gminę środków z funduszy unijnych oraz Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Wydatki budżetu gminy Serock wzrosły w badanym okresie z 41 603 747,49 zł w 2009 r. do 52 521 651,42 zł. w 2014 r. Najwyższe wartości cechują 2014r. Szczegółowe zestawienie wielkości i struktury wydatków przedstawiono w tabeli „Wydatki budżetu gminy Serock w latach 2009 – 2014 r..".

Analiza dynamiki zmian wydatków ogółem w latach 2009 - 2014 wykazuje ich wzrost. Następował on w sytuacji przyrostu wydatków inwestycyjnych. Wyższe tempo przyrostu wydatków inwestycyjnych jest zjawiskiem pozytywnym. Utrzymaniu tendencji rozwoju gminy będzie sprzyjać realizacja modelu strategicznego zarządzania. W przyszłości konstruując montaż finansowy projektów inwestycyjnych należy dokładnie badać możliwość utrzymania płynności finansowej gminy w dłuższym okresie.

Analiza budżetu gminy na przestrzeni lat wykazuje rosnący udział wydatków na inwestycje w całości budżetu, co świadczy o prorozwojowym podejściu władz do rozwoju gminy. Również wydatki na inwestycje w ochronę środowiska wzrastają, co świadczy o rosnącej świadomości ekologicznej.

Wynik finansowy budżetu gminy Serock

W latach 2009 - 20014 politykę finansową gminy Serock cechuje konsekwencja działania. Widoczny jest znaczny wzrost dochodów i wydatków w każdym roku budżetowym. Począwszy od 2009r. notowany jest ujemny wynik finansowy (oprócz lat 2011, 2012 i 2013), spowodowany jest rozpoczęciem licznych zadań inwestycyjnych. Pomimo istniejącego już zadłużenia gmina może przeznaczyć środki na rozwój z możliwością zwiększenia deficytu. Szczegółowe zestawienie wykonanych dochodów i wydatków wraz z wynikiem finansowym przedstawia poniższe zestawienie:

Zestawienie dochody / wydatki gminy Serock 2009-2014 r.

Zestawienie dochody - wydatki gminy Serock w latach 2009-2014						
	2009	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Dochody	33 132 330,74	40 855 452,12	41 743 864,56	42 799 282,33	48 170 921,47	52 270 217,66
Wydatki	41 603 747,49	42 057 243,07	41 319 791,44	42 449 253,06	47 246 929,85	52 521 651,42
Wynik finansowy	- 8 471 416,75	-1 201 790,95	424 073,12	350 029,27	923 991,62	-251 433,76

IV KIERUNKI ZAGOSPOAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Zasady i zakres ustaleń studium

Jako podstawowe kryterium kształtowania kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uznano stworzenie w Gminie Serock warunków przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych umożliwiających zbudowanie spójnej przestrzeni o zdefiniowanym kośćcu strukturalnym, z wyraźnym strefowaniem zespołów głównych funkcji. W oparciu o to kryterium umożliwiające wprowadzenie ładu przestrzennego w strukturze przestrzennej miasta, wskazano obszary predysponowane do wykreowania ważnych przestrzeni publicznych (ośrodki gminne, tereny rozwojowe) i określono zasady ich wzajemnego komunikacyjnego powiązania i udostępniania.

Jako podstawową zasadę tworzenia ładu przestrzennego na terenach zabudowanych o dobrym stanie technicznym przyjęto podejmowanie sukcesywnych przedsięwzięć adaptacyjnych do nowych potrzeb i modernizacyjnych, bez radykalnych przekształceń „dużej skali". Dla obszarów zagospodarowanych wadliwie lub ekstensywnie przyjęto zasadę efektywnej aktywizacji przez radykalne przekształcenia oraz realizację nowych założeń programowo-przestrzennych.

Uznano, że racjonalność struktury przestrzennej miasta powinna wynikać z działań porządkujących, modernizacyjnych i rozwojowych możliwych do zrealizowania nie tylko w skali gminy ale i z wykorzystaniem budżetu Państwa oraz znaczących inwestycji prywatnych. Toteż w studium wskazano obszary rozwoju funkcji o istotnym znaczeniu dla obsługi miasta, oraz obszary mogące przyjąć funkcje i program o znaczeniu regionalnym i krajowym.

Najistotniejsze atuty gminy to:

- znaczne, w tym wolne, zasoby pracy (mobilne zawodowo a zarazem podatne na zmiany koniunkturalne),
- położenie gminy w strefie korzystnej dla ożywienia kontaktów (sąsiedztwo Warszawy)
- zasoby przyrodnicze, głównie lasy, tereny wodne, atrakcyjne dla rozwoju turystyki i rekreacji w związku z jej rosnącym znaczeniem w życiu społeczeństwa (a w szczególności ludności sąsiednich miast).

Bariery, obok poważnych trudności kapitałowych tak wewnętrznych jak i zewnętrznych to :

- relatywnie niski poziom świadomości społecznej o bezwzględnej potrzebie zasadniczych przemian w gospodarowaniu, wywoływanych działaniem praw rynku (głównie w rolnictwie) w tym np. w sferze rynku pracy, konieczności ponoszenia różnego rodzaju ryzyka - głównie finansowego, ustawicznego kształcenia, itp.,
- brak większych kompleksów terenów przygotowanych technicznie i scalonych własnościowo - przez co łatwiejszych do pozyskania dla różnego typu aktywności (oferty), w tym działalności inwestycyjnej samorządu,
- różnego rodzaju wymogi ochrony środowiska, co na niektórych obszarach ogranicza ich intensywny rozwój.

2. Cele rozwoju gminy

Za nadrzędny, zasadniczy cel rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej Gminy Serock uznano wykreowanie gminy na znaczący ośrodek turystyczny. Nowa wizja gminy ma przyciągnąć do niego inwestorów strategicznych, rozwój ruchu turystycznego pobytowego oraz napływ nowych mieszkańców.

Cele strategiczne to:

- zwiększenie atrakcyjności Serocka dla lokalizacji różnych form działalności gospodarczej, szeroko

rozumianych usług,

- stworzenie przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla obecnych i przyszłych mieszkańców gminy,
- rozwój ruchu turystycznego
- zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy.

Dla osiągnięcia w/w celów konieczna jest realizacja następujących celów operacyjnych:

- usprawnienie gminnego systemu transportu i powiązanie go z układem zewnętrznym poprzez przebudowę istniejących i budowę projektowanych dróg
- udostępnienie terenów dla lokalizacji nowych terenów działalności gospodarczej
- ukształtowanie przestrzeni publicznych, w tym ukształtowanie funkcjonalnego centrum gminy poprzez rozbudowę nowych terenów budowlanych w mieście Serock,
- stworzenie w rejonach najbardziej atrakcyjnych nowych zespołów mieszkaniowo – turystycznych, zapewniających wysokie standardy zagospodarowania przestrzeni oraz wysokie nasycenie usługami z zakresu turystyki, rekreacji i sportu,
- udostępnienie najbardziej atrakcyjnych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym rejonów gminy poprzez rozwój systemu ścieżek rowerowych i zespołu parkingów,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej (dozbrojenie terenów),
- utrzymanie i podkreślenie walorów przyrodniczych gminy .

3. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy

Serock w obecnych granicach administracyjnych stanowi samodzielny organizm terytorialny, o wykształconych strefach funkcjonalno – przestrzennych, w którym jednakże brakuje wyraźnego podziału na jednostki funkcjonalno – przestrzenne z wyróżnioną dominującą funkcją. Wydaje się, że przyczyny tego zjawiska tkwią w dwóch sferach: oprócz biernej ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych, w gminie obserwuje się też mało skoordynowaną działalność inwestycyjną, opartą głównie na doraźnym uruchamianiu pojedynczych terenów w gminie. Konieczna jest zatem rekompozycja struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy pod kątem nadania jej rozpoznawalnych cech, harmonii krajobrazowej, ciągłości przestrzennej i charakteru miejskości.

4. Układ funkcjonalno-przestrzenny, ustalenia

Studium wyznacza na obszarze strefy funkcjonalno-przestrzenne:

Zasięgi poszczególnych terenów należy traktować orientacyjnie jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zasięgi te mogą być korygowane w trybie opracowania planów miejscowych i nie wymagają zmiany Studium. Zaleca się także zachowanie wszystkich istniejących terenów zieleni wysokiej, także tych nie wskazanych na rysunku.

OBSZAR MIEJSKI:

STREFA A

Strefa Centrum administracyjno – handlowo - usługowa o zwartej, średniointensywnej zabudowie

w pierzejach ulic i placów. Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

Obiekty dominujące:
administracji publicznej, handlu, biur i banków, kultury, rozrywki, usług dla ludności, obszary przestrzeni publicznych

Dopuszcza się:
domy mieszkalne z usługowo-handlową powierzchnią w parterach, zabudowę mieszkaniową intensywną, zieleń urządzoną

Wykluczenia:

- obiekty produkcyjne, handlu hurtowego, usług uciążliwych,
- nowa zabudowa mieszkaniowa pomiędzy ulicą Retmańską, brzegiem rzeki Narew a ulicą Piaskową na południu. Istniejące obiekty budowlane zachowują prawo odbudowy i rozbudowy.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:
Maksymalna wysokość zabudowy: 18 m
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.
Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki: do ustalenia w miejscowym planie.

STREFA B

Strefa mieszkaniowo-usługowa o średniej intensywności, z dominacją obiektów mieszkaniowych w zespołach (zabudowa wielorodzinna do 4 kondygnacji i jednorodzinna) i samodzielnych obiektów usług publicznych i komercyjnych. Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

Dopuszcza się:
obiekty handlu, usług publicznych, rekreacji, ogródki działkowe, sportu, kultury.

Wykluczenia:
obiekty produkcyjne, usług uciążliwych (z wyjątkiem stacji paliw), handlu hurtowego, baz, składów, magazynów.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:
Maksymalna wysokość zabudowy: 18 m
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%
Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki: do ustalenia w miejscowym planie

STREFA B1

Strefa mieszkaniowo-usługowa o dużej intensywności, z dominacją obiektów mieszkaniowych wielorodzinny z usługami w parterach budynków (zabudowa wielorodzinna do 5 kondygnacji). Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

Dopuszcza się:
obiekty handlu, usług publicznych, rekreacji, sportu, kultury.

Wykluczenia:

obiekty produkcyjne, usług uciążliwych, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

Maksymalna wysokość zabudowy: 18 m

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%

Intensywności zabudowy:

- minimalny 0,2

- maksymalnie 3,0

Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki: do ustalenia w miejscowym planie

Strefy B i B1 stanowią znikomy odsetek przeznaczenia. Główne tereny mieszkaniowe na terenie gminy to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

STREFA C

Strefa rekreacyjno-wypoczynkowa z dominacją obiektów i urządzeń ogólnodostępnych: hoteli, moteli, obiektów handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, kultury, sportu, rekreacji, w której jako uzupełnienie dopuszcza się: obiekty mieszkalne i pensjonatowe oraz użyteczności publicznej.

Dopuszcza się:

Uzupełniającą zabudowę jednorodzinną.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

Maksymalna wysokość zabudowy: 16 m

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%

Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki: do ustalenia w miejscowym planie

STREFA D

Strefa działalności gospodarczej. Punktowo rozmieszczone obszary dla obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego, rzemiosła i usług uciążliwych, magazynów, baz, składów; miejsca dla lokowania obiektów terenochłonnych i generujących duże ruchy ciężkiego transportu samochodowego oraz obiektów wymagających dużych stref chroniących otoczenia przed uciążliwością.

W strefie tej dopuszcza się jako uzupełnienie:

obiekty mieszkaniowe związane funkcjonalnie z programem podstawowym, hotele, motele, usługi komercyjne nieuciążliwe, zajazdy, obiekty handlu i gastronomii, obiekty rozrywki, kultury, sportu *oraz urządzenia fotowoltaiczne w granicach obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wyznaczonych na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock”.*

Wykluczenia:

zespoły zabudowy mieszkaniowej,

chronione obiekty usług publicznych (edukacji, zdrowia, opieki społecznej).

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

Maksymalna wysokość zabudowy: ~~*16*~~ *20 m, z dopuszczeniem realizacji przewyższeń bryły budynku do wysokości 40 m, jeśli powierzchnia zabudowy części budynku o wysokości większej niż 20 m nie przekroczy 30% powierzchni zabudowy całego budynku.*

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%

Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki: do ustalenia w miejscowym planie.

STREFA PODMIEJSKA (strefa zabudowy o średniej i niskiej intensywności)

STREFA 1.1

Strefa o dominacji obiektów i urządzeń ogólnodostępnych: hotele, motele, domy turysty, otwarte obiekty sportowe i rekreacyjne, obiekty gastronomii, kultury, rozrywki, handlu detalicznego.

W strefie jako uzupełnienie dopuszcza się:

zabudowę mieszkaniową związaną funkcjonalnie z programem

podstawowym,

inną zabudowę mieszkaniową ekstensywną jednorodzinną,

nieuciążliwe usługi i rzemiosło.

Wyklucza się:

- obiekty chronionych usług publicznych,
- obiekty produkcyjne, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów, rzemiosła i usług uciążliwych oraz wielkopowierzchniowe (powyżej 2000 m powierzchni użytkowej) obiekty handlowe, inne użytkowanie generujące duży ruch ciężkiego transportu samochodowego)

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

Maksymalna wysokość zabudowy: 12 m

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:30%

Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki: do ustalenia w miejscowym planie

STREFA 1.2

Strefa otwartych terenów rekreacyjno – wypoczynkowych z wykorzystaniem części domów jednorodzinnych lub części działek pod takimi domami dla obiektów rekreacyjnych.

Dopuszcza się:

zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną,

zabudowę rekreacji indywidualnej

obiekty handlu detalicznego i gastronomii,

ogólnodostępne obiekty sportu, kultury, rekreacji, rozrywki,

obiekty nieuciążliwych usług komercyjnych i nieuciążliwego rzemiosła,

obiekty usług publicznych.

Wykluczenia:

obiekty produkcyjne, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów, uciążliwego rzemiosła oraz obiekty handlu o powierzchni powyżej 2000 m2 , inne użytkowanie generujące duże ruchy ciężkiego transportu samochodowego.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

Maksymalna wysokość zabudowy: 12 m

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%

Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki: do ustalenia w miejscowym planie

STREFA 1.3

Strefa obiektów turystycznych i rekreacyjno – sportowych, jak: hotele, obiekty sportowe i rekreacyjne, obiekty gastronomii, kultury, rozrywki, handlu detalicznego.

Postuluje się urządzenie obszaru jako miasteczka wodnego z basenami z wodą podgrzewaną, z wykorzystaniem odwiertu wody geotermalnej oraz z urządzeniami rekreacyjnymi, sportowymi i towarzyszącymi, jak szatnie, sanitariaty, również o profilu balneoklimatycznym, wykorzystującego właściwości lecznicze, rehabilitacyjne i rekreacyjne wód termalnych.

W strefie dopuszcza się:

usługi nieuciążliwe.

Wyklucza się:

- *obiekty produkcyjne, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów, rzemiosła i usług uciążliwych oraz wielkopowierzchniowe (powyżej 2000 m2 powierzchni użytkowej) obiekty handlowe, inne użytkowanie generujące duży ruch ciężkiego transportu samochodowego*

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

Maksymalna wysokość zabudowy: 25 m

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%

Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki: do ustalenia w miejscowym planie.

Bilans terenu dla strefy 1.3:

Tereny przeznaczone pod zabudowę 12 ha.

STREFA 1.4

Strefa o dominacji obiektów i urządzeń o charakterze ogólnodostępnym: hotele, motele, domy turysty, otwarte obiekty sportowe i rekreacyjne, obiekty gastronomii, kultury, rozrywki, handlu detalicznego, obiekty kinematografii.

W strefie jako uzupełnienie dopuszcza się:

- zabudowę mieszkaniową związaną funkcjonalnie z programem podstawowym,

- inną zabudowę mieszkaniową ekstensywną jednorodzinną,

- nieuciążliwe usługi i rzemiosło.

Wyklucza się:

- obiekty chronionych usług publicznych,

- obiekty produkcyjne, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów, rzemiosła i usług uciążliwych oraz wielkopowierzchniowe (powyżej 2000 m^2 powierzchni użytkowej) obiekty handlowe, inne użytkowanie generujące duży ruch ciężkiego transportu samochodowego

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

Maksymalna wysokość zabudowy: 16 m

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%

Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki: do ustalenia w miejscowym planie.

Tereny przeznaczone pod zabudowę 48 ha.

STREFA 2.1

Strefa rolnicza z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej lub zalesieniem terenów.

Dopuszcza się:

zabudowę zagrodową i użytkowanie rolnicze oraz zalesianie terenów.

Wykluczenia:

Użytkowanie nie związane z rolnictwem i osadnictwem mieszkaniowym.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

Maksymalna wysokość zabudowy: 9 m

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90 %

Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki: 5000 m2

STREFA 2.2

Strefa mieszkaniowo-rekreacyjna, przeznaczona na lokalizację:

budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,

obiektów usług publicznych,

obiektów handlu detalicznego, usług, gastronomii, kultury, sportu, rozrywki i turystyki,

obiektów rekreacji,

obiektów związanych z gospodarstwami rolnymi.

Wykluczenia:

obiekty produkcji, usług uciążliwych (z wyjątkiem stacji paliw), handlu hurtowego, baz, składów, magazynów, nie związane z rolniczym wykorzystaniem obszaru.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

Maksymalna wysokość zabudowy: 12 m

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%

Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki: do ustalenia w miejscowym planie.

STREFA TERENÓW OTWARTYCH

STREFA 3

Strefa rekreacyjna.

Dopuszcza się:

zabudowę ściśle związaną z użytkowaniem podstawowym.

Wykluczenia.

Obiekty produkcji, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów.

STREFA 3.1

Strefa rekreacyjno - wypoczynkowa.

Zakaz realizacji zabudowy.

Zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne.

STREFA WS1

Strefa wód powierzchniowych śródlądowych.

Dopuszcza się:

działalność związaną ze sportem i rekreacją wodną, kąpieliska, transport wodny.

Wykluczenia.

zmiana linii brzegowej cieków, za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych.

STREFA LASÓW

Istniejące lasy i zadrzewienia wysokie. Wartościowe, tworzące system ekologiczny gminy.

Gospodarowanie w lasach, w tym stanowiących lasy ochronne, musi być oparte na ustaleniach planu urządzenia lasu oraz programu ochrony przyrody i powinno być podporządkowane dążeniu do:

- utrzymania dobrego stanu zdrowotnego i sanitarnego oraz wysokiej odporności drzewostanu na działanie szkodliwych czynników, abiotycznych, biotycznych i antropogenicznych,
- utrzymania składów gatunkowych drzewostanów zbliżonych do naturalnych – charakterystycznych dla regionu,
- prowadzenia działań mających na celu zachowanie i wzbogacanie różnorodności biologicznej oraz krajobrazowej w lasach,
- prowadzenie gospodarki leśnej na zasadach ekologicznych, w zgodzie z planami urządzania lasów,
- ograniczenia stosowania środków chemicznych w hodowli i ochronie lasu do wypadków zagrożenia trwałości lasu z preferowaniem środków biologicznych. Chemiczne zabiegi profilaktyczne (przed owadami, grzybami i zwierzyną) oraz chemiczne zwalczanie chwastów ograniczyć do szkółek, upraw i młodników leśnych w zakresie obowiązujących prawnych ograniczeń,
- ilość pozyskiwanego drewna nie powinna przekraczać rozmiaru przewidzianego planem urządzania lasu (Lasy Państwowe) oraz inwentaryzacją stanu lasu (lasy nie będące własnością Skarbu Państwa),
- ograniczania melioracji do koniecznego minimum (w celu poprawienia m.in. retencji wodnej w lasach należy dążyć do jak największego zatrzymania wód w lesie),
- uzasadnione zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne będą możliwe jedynie w trybie określonym w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

Dopuszcza się:

zabudowę rekreacyjną (wiaty, zadaszenia), obiekty infrastruktury drogowej, budowę ścieżek zdrowia, przyrodniczych itp.

Na terenie rezerwatu Wąwóz Szaniawskiego dopuszcza się rekonstrukcję dworku Szaniawskiego.

K; ~~O~~ TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW ORAZ URZĄDZENIA SYSTEMU WODOCIĄGÓW

Oczyszczalnie ścieków oraz ujęcia wody i stacje uzdatniania wody. Podstawową funkcją jest obsługa

mieszkańców gminy Serock w zakresie ujęć wody, oczyszczania ścieków. Lokalizację wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne (w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.) warunkuje się ich niezbędnością dla obsługi technicznej gminy lub kraju. Na tych terenach wszelkie składowanie odpadów i wytwarzanie odpadów niebezpiecznych powinno być zabronione, poza wyjątkiem oczyszczalni ścieków, gdzie należy organizować gminny punkt zbiórki odpadów niebezpiecznych. Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju gminnej infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Burmistrza Gminy Serock.

ZC TERENY CMENTARZY

Tereny cmentarzy. W odległości 50 m wokół cmentarzy zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych. Na terenach tych wszelkie składowanie odpadów i wytwarzanie odpadów niebezpiecznych powinno być zabronione.

TERENY TRANSPORTU DROGOWEGO (oznaczone liniowo)

Podstawową funkcją jest transport drogowy. Nie należy na tych terenach lokalizować zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej. Wszelka zabudowa usługowa może być lokalizowana jeśli nie naruszy to pasów drogowych wymaganych dla prawidłowego funkcjonowania drogi zgodnie z jej klasą. Lokalizację wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne (w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.) warunkuje się ich niezbędnością dla transportu drogowego. Na terenach tych wszelkie składowanie odpadów i wytwarzanie odpadów niebezpiecznych powinno być zabronione.

5. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

Formy ochrony środowiska przyrodniczego na obszarze gminy Serock wynikają z istniejących tutaj zasobów wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Część gminy Serock położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zakres dopuszczalnych działań i ochrony dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ochrony obejmuje:

- zachowanie i ochronę zbiorników wodnych wód powierzchniowych naturalnych i sztucznych, utrzymanie meandrów na wybranych odcinkach,
- zachowanie śródpolnych i śródleśnych torfowisk, terenów podmokłych, oczek wodnych, polan, wrzosowisk, muraw, niedopuszczenie do ich uproduktywnienia lub sukcesji,
- utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych,
- zachowanie i ewentualne odtworzenie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych,
- ochrona chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
- szczególna ochrona ekosystemów i krajobrazów wyjątkowo cennych, poprzez uznanie ich za

rezerwaty przyrody, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe i użytki ekologiczne,

- zachowanie wyróżniających się tworów przyrody nieożywionej,

Na Warszawskiego Obszarze Krajobrazu Chronionego zakazuje się:

- zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów, lub naprawy urządzeń wodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciw osuwiskowym lub budową, odbudową, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych, leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych.

Dodatkowe działania mogą obejmować:

- egzekwowania wprowadzenia zmian technicznych i technologicznych zmniejszających a następnie likwidujących uciążliwość istniejących zakładów przemysłowych i usługowych,
- ustanowienia stref ciszy na terenach leśnych i w obrębie większych zbiorników wodnych i stawów,
- ograniczenia melioracji wodnych na terenach leśnych,
- zachowania muraw kserotermicznych i zadrzewień śródpolnych, szczególnie na terenach lessowych zagrożonych erozją,
- ochraniania i uzupełniania biologicznej obudowy cieków wodnych, zadrzewień, zakrzewień śródpolnych i łąkowych,
- stymulowania rozwoju rolnictwa ekologicznego, upraw ziół leczniczych i roślin miododajnych przez działalność informacyjno-edukacyjną, i specjalne prezentacje dla podejmujących takie działania,
- ograniczenie tworzenia nowych barier liniowych i likwidowania istniejących, głównie na szlakach komunikacyjnych przecinających korytarze i ciągi ekologiczne,
- ograniczenia zrębów zupełnych i prowadzenia przebudowy drzewostanów w kierunku ich zgodności z naturalnymi siedliskami.

Ochrona wód otwartych powinna polegać przede wszystkim na zabezpieczeniu przed zagrożeniami wynikającymi z nie uregulowanej na terenie gminy sytuacji w zakresie odprowadzania ścieków.

Ponadto proponuje się działania polegające na utworzeniu wzdłuż większych potoków, strefy biologicznej obudowy, przeciwdziałającej spływowi zanieczyszczeń z pól. Regulację strumieni należy prowadzić wyłącznie w oparciu o materiały naturalne. Dostęp do wód należy oprzeć na zasadach określonych w obowiązujących przepisach ustawy prawo wodne. Na obszarach zalewowych nie należy wydawać pozwoleń na realizację obiektów budowlanych. Istniejące już obiekty o złym stanie zachowania, należy przeznaczyć do śmierci technicznej, zachowane w dobrym stanie, powinny podlegać specjalnym zabezpieczeniom. Prowadzenie robót polegających na regulacji wód oraz budowie wałów przeciwpowodziowych, a także robót melioracyjnych, odwodnień budowlanych,

oraz innych robót ziemnych zmieniających stosunki wodne - na terenach o szczególnych wartościach przyrodniczych, zwłaszcza na terenach, na których znajdują się skupienia roślinności o szczególnej wartości z punktu widzenia przyrodniczego, terenach o walorach krajobrazowych i ekologicznych, terenach masowych lęgów ptactwa, występowania skupień gatunków chronionych oraz tarlisk, zimowisk, przepławek i miejsc masowej migracji ryb i innych organizmów wodnych, następuje na podstawie decyzji wojewody, który ustala warunki prowadzenia robót. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego działania sprowadzają się do tworzenia warunków przechodzenia z ogrzewania węglowego (likwidacja niskiej emisji) do ogrzewania w oparciu o gaz ziemny oraz ekologiczne paliwa. Planuje się aby objąć siecią gazową całą gminę. Konieczność ochrony przed hałasem dotyczy głównie dwóch istniejących dróg o znaczeniu wojewódzkim.
Należy projektować zabezpieczenia naturalne w formie biologicznej obudowy szlaków komunikacyjnych.

Zachowaniu istniejących walorów środowiska powinno służyć stosowanie właściwych proporcji oraz względnie równomiernego rozmieszczenia na terenie gminy obszarów biologicznie czynnych oraz terenów biologicznie pasywnych, intensywnie wykorzystywanych rolniczo i gospodarczo. Na terenie gminy Serock ochronie podlegają gatunki roślin i zwierząt objęte ochroną zgodnie rozporządzeniami Ministra Środowiska Wszystkie w/w elementy stanowią istotną część struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. W oparciu o ten przyrodniczy szkielet powinny być kształtowane tereny o innych funkcjach, w odpowiednich proporcjach, wskazywanych w niniejszym opracowaniu. Podstawowe zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy powinny opierać się o następujące zasady:

- zachowanie i ochrona zieleni istniejącej;
- zapobieganie dalszej fragmentacji i zmniejszaniu powierzchni cennych dla funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy;
- uzupełnianie zadrzewień zgodnie z siedliskiem, głównie wzdłuż cieków wodnych i w obniżeniach terenowych oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych
- pozostawianie jako ważnych nisz ekologicznych - zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, fragmentów zabagnionych, torfowisk;
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej terenów zielonych – poprzez oszczędne gospodarowanie przestrzenią i ograniczanie niepotrzebnych cięć tej przestrzeni;
- ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem terenów łąk i pastwisk oraz gruntów ornych, w tym zwłaszcza wysokich klas bonitacyjnych;
- zagęszczanie zabudowy mieszkaniowej i jej koncentracja na terenach już zainwestowanych (zmniejszenie skutków rozwoju mieszkalnictwa na terenach niewystarczająco uzbrojonych i cennych przyrodniczo bądź o gorszych warunkach geotechnicznych; ochrona przestrzeni rolniczo – łąkowej przed niepotrzebnym, spontanicznym czy chaotycznym zainwestowaniem);
- uzależnianie rozwoju zabudowy, o charakterze osiedlowym od wyeliminowania istniejących braków infrastrukturalnych - zwłaszcza rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej cały teren;
- ograniczenie do niezbędnego minimum lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; w przypadku konieczności wprowadzenia tego typu przedsięwzięć, wskazane jest wprowadzenie odpowiednich ograniczeń dla zagospodarowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie, wynikających z przepisów szczególnych – dotyczy to między innymi: cmentarzy, napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia; gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia;

wież telefonii komórkowej; linii kolejowej oraz dróg publicznych;

Studium postuluje by w zapisach opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Serock uwzględnić następujące zasady zarządzania przestrzenią szczególnie istotne dla ochrony i kształtowania struktury przyrodniczej gminy:

- zachowanie i ochrona kompleksów przyrodniczych o najwyższym potencjale biologicznym, w szczególności dotyczy to lasów, jezior, cieków wodnych i ich dolin, obniżeń bezodpływowych oraz ciągów powiązań przyrodniczych lokalnych i regionalnych;
- ochrona i uzupełnianie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych oraz towarzyszących ciekom i zbiornikom wodnym;
- ochrona drobnych elementów naturalnej rzeźby terenu: dolin, obniżeń, skarp itp;
- ochrona gleb wysokiej klasy przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze;
- ochrona gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia;
- ochrona środowiska poprzez rozwój infrastruktury służącej poprawie środowiska;
- ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko tylko i wyłącznie do inwestycji niezbędnych do funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych oraz terenów przemysłowo – usługowych skupionych w jednolite kompleksy przestrzenne;
- w przypadku likwidacji starych zadrzewień wzdłuż dróg, należy dążyć, o ile to możliwe do ich odtworzenia z uwzględnieniem dotychczasowego składu gatunkowego;

6. Polityka przestrzenna w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obowiązuje zachowanie i ochrona obiektów i obszarów objętych ochroną Konserwatora Zabytków w formie wpisu do rejestru lub ujęcia w ewidencji, wymienionych w wykazach zawartych w niniejszym opracowaniu, poprzez:

- umieszczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego informacji o obiektach i obszarach pod ochroną konserwatorską, w formie opisowej i rysunkowej, wraz ze stosownymi ustaleniami,
- ustalenie w miejscowych planach obowiązku uzgadniania prac inwestycyjnych dotyczących obiektów i obszarów chronionych, oraz w granicach stref ochrony ekspozycji obiektów, z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W stosunku do historycznego układu przestrzennego miasta Serocka, obejmującego obszar miasta polokacyjnego, grodzisko „Barbarka" i zespół kościoła parafialnego, w granicach strefy ochrony historycznej struktury przestrzennej, wskazuje się następujące zasady ochrony:

- wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej z waloryzacją historycznej zabudowy murowanej i drewnianej,
- utrzymanie elementów historycznego rozplanowania, ciągów komunikacyjnych,
- kompozycji urbanistycznej,
- zachowanie dotychczasowej dominanty widokowej - kościoła parafialnego,
- dostosowanie parametrów przestrzennych nowej zabudowy oraz technologii kolorystyki, do zachowanych obiektów o wartościach kulturowych,
- wprowadzenie w obszar Rynku funkcji centrotwórczych.

Wskazuje się celowość podjęcia prac inwentaryzacyjnych i rewaloryzacyjnych w stosunku do obiektów objętych wszystkimi formami ochrony konserwatorskiej; oraz w razie potrzeby opracowania programu adaptacji do nowych funkcji (turystycznych, edukacyjnych, publicznych).
Zaleca się wykonanie inwentaryzacji i waloryzacji wartościowych zespołów zieleni oraz projektów zagospodarowania zieleni, jako podstawy do wzbogacania szaty roślinnej i prac pielęgnacyjnych..
Wskazuje się celowość zachowania wartości krajobrazu kulturowo-przyrodniczego skarpy nad Narwią, poprzez: przeznaczenie terenu skarpy i terenów przyległych pod funkcje rekreacyjne związane z Zalewem Zegrzyńskim; uporządkowanie skarpy ze szczególna dbałością o zachowanie form naturalnych i elementów przyrodniczych, odtworzenie historycznych powiązań widokowych obiektów zabytkowych usytuowanych na skarpie z obiektami i miejscami na drugim brzegu Narwi, utrzymanie historycznego układu przestrzennego, podziałów parcelacyjnych, powiązań komunikacyjnych, utrzymanie historycznych dominant przestrzennych.
W granicach stanowisk archeologicznych, obowiązuje uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac inwestycyjnych i zmian w zagospodarowaniu terenu; realizacja inwestycji winna być poprzedzona przeprowadzeniem badawczych prac archeologicznych.
Zaleca się utrzymanie niematerialnych wartości dziedzictwa kulturowego, przede wszystkim w zakresie historycznych nazw miejscowości, obiektów i ulic.
W odniesieniu do zabytkowego budownictwa postuluje się:

- Ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków przez ich zachowanie i konserwację. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone tylko za zezwoleniem odpowiednich służb ochrony zabytków.
- Ochrona obiektów kulturowych umieszczonych w ewidencji przez ich zachowanie i ochronę.
  Wszelkie prace przy obiektach i na terenach obiektów będących w. ewidencji zabytków mogą być przeprowadzane za zgodą odpowiednich służb ochrony zabytków.
  Rozbiórka budynku o wartościach kulturowych może być dokonana tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą odpowiednich służb ochrony zabytków i po wykonaniu stosownej dokumentacji.

W odniesieniu do stanowisk archeologicznych zakłada się:

- Ograniczenie na ich terenie wszelkich działań mogących przyczynić się do ich niszczenia (m.in. głęboka orka, kopanie dołów i rowów, eksploatacja złóż mineralnych).
- Ich ochronę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego za pomocą archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej.

Realizacja inwestycji na stanowiskach archeologicznych może wymagać uzyskania uzgodnienia lub opinii od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przeprowadzenia, za jego pozwoleniem, badań archeologicznych i wykonania ich dokumentacji.

Rozwój turystyki pobytowej jest w znacznym stopniu uzależniony od stanu czystości wód powierzchniowych i jakości środowiska przyrodniczego w dolinie rzeki.
Studium wyznacza najbardziej atrakcyjne tereny do zagospodarowania turystycznego, określa niezbędne obszary ochrony walorów warunkujących jej rozwój, a także sugeruje podjęcie konkretnych przedsięwzięć

gospodarczych polegających na organizacji gminnego ośrodka sportu i rekreacji, a także wyznacza preferowane do rozwoju turystyki pobytowej (agroturystyki) wsie sołeckie.
Na obszarze gminy wyznacza się tereny dla lokalizacji obiektów wczasowych, hoteli i pensjonatów oraz indywidualnego budownictwa letniskowego.
Celowym wydaje się wykreowanie podaży i popytu na formy rekreacji i wypoczynku związane z lasem i wodą (spływy kajakowe, żeglarstwo i agroturystyka).

7. Kierunki rozwoju infrastruktury

7.1 Zaopatrzenie w wodę.

System zaopatrzenia w wodę z istniejących ujęć. Wraz z wzrostem zapotrzebowania na wodę możliwość budowy nowych ujęć oraz rozwój systemu wodociągowego.

7.2 System odprowadzania i oczyszczania ścieków.

Wskazuje się na konieczność budowy drugorzędnej sieci kanalizacyjnej w celu objęcia systemem kanalizacji terenów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, zlokalizowanych w granicach strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Wodociągu Północnego. Zabudowa w obszarze stref ochronnych uwarunkowana jest budową i włączeniem sieci kanalizacyjnej do kanalizacji obrzeży Zalewu, z odprowadzeniem do oczyszczalni Orzechowo. Do czasu budowy sieci gminnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań lokalnych.

- Uznaje się za dopuszczalne stosowanie dla zabudowy rozproszonej indywidualnych systemów gromadzenia ścieków (atestowanych zbiorników szczelnych) oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarze poza granicami strefy ochrony pośredniej ujęcia wód Wodociągu Północnego.

- Wskazuje się konieczność rozbudowy i modernizacji sieci wodno-kanalizacyjnej (w tym deszczowej) w na obszarze gminy, ze względu na przeznaczenie znacznej części gruntów rolnych na cele budowlane.

7.3 System odprowadzania wód deszczowych.

1. Przyjmuje się zasadę odprowadzania wód opadowych z terenów zurbanizowanych miasta Serocka poprzez system kanalizacji deszczowej do rzeki po podczyszczeniu do rowów powierzchniowych a docelowo do systemu kanalizacji deszczowej.

2. Dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowów powierzchniowych przydrożnych.

7.4 System zasilania w gaz.

- Wskazuje się konieczność rozbudowy sieci gazowej zasilanej , dla pełnego zaopatrzenia w gaz miasta i gminy, z uwzględnieniem potrzeb grzewczych. Wskazuje się konieczność budowy stacji redukcyjno-pomiarowych II° w zespołach zabudowy.

- Wskazuje się celowość stosowania paliw niskoemisyjnych, w tym gazu, do ogrzewania budynków (po zakończeniu gazyfikacji gminy).

- Zakłada się możliwość wykorzystania wód geotermalnych do celów ciepłowniczych. Wymagane jest wykonanie szczegółowej dokumentacji złóż zasobów geotermalnych.

- Wskazuje się konieczność rozbudowy sieci gazowej oraz modernizacji stacji gazowej w Dębem, dla pełnego zaopatrzenia w gaz miasta i gminy, z uwzględnieniem potrzeb grzewczych.

7.5 Składowanie odpadów.

Odpady komunalne z terenu gminy składowane są na składowisku poza terenem gminy. Obowiązuje Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Serock. Szczegółowe zalecenia w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

7.6 Elektroenergetyka

- Wskazuje się konieczność rozbudowy i modernizacji sieci elektroenergetycznej na obszarze gminy, ze względu na przeznaczenie znacznej części gruntów rolnych na cele budowlane.

- Zaleca się kablowanie linii energetycznych niskiego i średniego napięcia. Szczegółowe rozwiązania techniczne do przyjęcia w planach miejscowych.

7.7 Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie;

W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.

7.8 Kierunki rozwoju komunikacji.

Wskazuje się drogę krajową Nr 61 Warszawa - Ostrołęka do modernizacji i zmiany przebiegu, w celu wytworzenia obwodnicy miasta Serocka, zgodnie z rysunkiem Studium. Przebieg obwodnicy uwzględniony jest w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w niniejszym Studium, jak również w studiach i planach rozwoju sieci drogowej GDDKiA. Trasa na dotychczasowym przebiegu drogi nr 61 w obszarze miasta Serocka będzie pełnić funkcję głównej ulicy miasta, z zastosowaniem zasad ruchu uspokojonego.

Ustala się połączenie obwodnicy z siecią istniejących dróg poprzez dwa skrzyżowania z drogą krajową nr 62 Włocławek - Wyszków: w Serocku i w Wierzbicy, oraz skrzyżowania drogi nr 61 z drogami powiatowymi: nr 1804 łączącą z drogą wojewódzką nr 622 Serock - Nasielsk, i drogami nr 1802 i 1807. Nie przewiduje się skrzyżowania obwodnicy z drogą powiatową nr 1805 Serock - Moczydło.

Wskazuje się na konieczność budowy wewnętrznego układu drogowo - ulicznego dla obsługi miasta Serocka. Podstawowy element układu stanowić ma ulica zbiorcza łącząca ulice Zakroczymską, Nasielską oraz drogę do Pobyłkowa w rejonie istniejącego zainwestowania miejskiego.

Wskazuje się klasyfikację administracyjną i funkcjonalno - techniczną podstawowego układu drogowo -ulicznego miasta i gminy Serock na 2015 r. (drogi o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym):

kategoria i nr drogi	przebieg	klasa drogi/ ulicy	szerokość jezdni	szerokość w liniach rozgraniczających
krajowa nr 61	Warszawa - Ostrołęka (trasa po dobudowaniu drugiej jezdni na odcinkach: płd. granica gminy - obwodnica, obwodnica - płn. granica gminy, oraz po wybudowaniu obwodnicy	GP	2x7,0	40,0-50,0
krajowa nr 62	Zakroczym - Serock /ul. Zakroczymska/ Serock - Wyszków - Łochów	G	6,0 - 7,0	15,5-25,0
wojewódzka nr 622	Szadki - Nasielsk	G	6,0	13,0-14,5
wojewódzka nr 632	Legionowo - Nasielsk	G	6,0	13,5
powiatowa nr 1801	Ludwinowo Dębskie - Zabłocie	Z	6,0	11,0-13,5
powiatowa nr 1802	Dębe - Jachranka - Zegrze	Z	6,0	10,5-13,0
powiatowa nr 1803	Jachranka - Wola Kiełpińska	Z	6,0	19,0-22,0
powiatowa nr 1804	Szadki - Jadwisin	Z	6,0	10,5-13,0
powiatowa nr 1805	Pólki - Moczydło /Nasielska/	Z	6,0-9	20,0
powiatowa nr 1806	Droga przez wieś Marynino	Z	5,5	12,0
powiatowa nr 1807	Droga przez wieś Karolino	Z	5,5	12,0
powiatowa nr 1808	Łacha - Gąsiorowo	Z	5,5	10,5-13,0
powiatowa nr 1809	Nowa Wieś - Kania	Z	5,5	10,5-13,0

- Postuluje się wyznaczenie i budowę układu dróg rowerowych, jako istotnego elementu systemu transportowego gminy i zagospodarowania turystycznego, oraz połączenie go z układem dróg rowerowych sąsiednich gmin. Parametry techniczne i warunki ruchu powinny spełniać standardy bezpieczeństwa dla rowerzystów poruszających się z pełnym wyposażeniem. Drogi rowerowe powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych fizycznie.
- Wskazuje się na celowość otwarcia brzegu Zalewu dla ruchu rowerowego i pieszego.
- Postuluje się wybudowanie przystani promowych oraz przystani dla statków „białej floty". Celowe jest uruchomienie linii „białej floty" w porozumieniu z miastami i gminami położonymi nad Narwią, Bugiem, Zalewem Zegrzyńskim (Somianka, Radzymin, Nieporęt, Zakroczym, Wyszogród).
- Postuluje się wprowadzenie w układzie ulic wewnętrznych miasta i na przejściach przez większe miejscowości w gminie oraz zespoły zabudowy rekreacyjnej stref lub ciągów ruchu uspokojonego

(do 30 km/h).

- Postuluje się dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, na podstawie opracowanego kompleksowego programu likwidacji barier urbanistyczno - architektonicznych.

Określenie odległości od dróg winno być zatem ustalane w miejscowych planach w oparciu o obowiązujące w dacie ich sporządzania przepisy oraz w oparciu o materiały analityczne prognozowanych uciążliwości i wymagań dotyczących poziomu uciążliwości dla poszczególnych funkcji.

Istotną rolę powinien odgrywać ruch rowerowy, nie tylko jako sposób realizacji podróży bytowych ale także jako forma rekreacji. W zasadzie wszystkie drogi tworzące podstawowy układ komunikacyjny w obszarze gminy powinny mieć możliwość prowadzenia ruchu rowerowego. Najtańszą forma realizacji takiego postulatu jest ciąg pieszo - rowerowy usytuowany poza koroną drogi lecz w pasie rozgraniczającym bądź samodzielna ścieżka rowerowa.

Głównym środkiem komunikacji zbiorowej pozostanie tak jak dotychczas transport autobusowy i mikrobusowy realizowany przez przewoźnika publicznego i prywatnego. Podział przewozów powinien odbywać się z wykorzystaniem mechanizmów rynkowych. Nowo realizowane plany miejscowe winny swymi ustaleniami objąć przystanki autobusowe wraz z zatokami.

7.9 Kierunki rozwoju systemów alarmowych

W gminie Serock przewiduje się stworzenie scentralizowanego systemu alarmowego, składający się syren, obejmujące wszystkie sołectwa.

7.10 Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii

Na terenie gminy wyznacza się obszary rozmieszczenia urządzeń fotowoltaicznych w granicach obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wyznaczonych na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock".

Poza wyznaczonymi obszarami możliwa będzie na całym obszarze gminy Serock lokalizacja urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, jeżeli ich lokalizacja nie będzie utrudniała realizacji innych funkcji przewidzianych w studium i jeżeli nie będzie wykluczona innymi przepisami odrębnymi. Szczególnie wskazane jest wprowadzanie proekologicznych rozwiązań dotyczących indywidualnych gospodarstw domowych, takich jak wykorzystanie energii słonecznej czy wiatrowej. W obszarach rozmieszczenia odnawialnych źródeł energii dopuszcza się budowę infrastruktury towarzyszącej tj. trasy kablowe, stacje transformatorowe, stałe drogi dojazdowe, stałe place manewrowe oraz drogi i place budowlane. Przewiduję się również rozbudowę lub budowę nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

8. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego, w tym o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zadań rządowych.

Wskazuje zachowanie ponadlokalnego charakteru drogi krajowej nr 61 wraz z rezerwą na obejście miasta Serock oraz drogi krajowej nr 62, a także wnosi zachowanie ponadlokalnego charakteru dróg wojewódzkich nr 622 oraz nr 632.

9. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Cała gmina Serock objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi. Przyjmuje się konieczność ich aktualizacji na terenach projektowanego nowego zainwestowania., co pozwoli na prowadzenie prawidłowej gospodarki przestrzennej.

10. Obszary przestrzeni publicznej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2

W studium wyznaczono przestrzenie publiczne, które wskazuje się do sporządzenia planów miejscowych. Szczególnie należy uwypuklić te cechy przestrzeni, które mają podkreślać ich rolę reprezentacyjną, krajobrazową oraz społeczną. Polityka przestrzenna Gminy zmierzać będzie do powiązania ze sobą poszczególnych przestrzeni publicznych w zwarty system przestrzeni publicznych charakteryzujących się wysokimi walorami przestrzennymi, decydującymi o randze Gminy. Do prawidłowego funkcjonowania systemu szczególnie ważna jest rozbudowa sieci dróg publicznych oraz odpowiednie nasycenie przestrzeni publicznych terenami ogólnodostępnej zieleni urządzonej zachęcającej do spotkań, wypoczynku i organizowania imprez kulturalnych.

Główne działania gminy w celu rozwoju przestrzeni publicznych będą obejmować:

- powiązanie systemu ulicznego gminy z drogami o charakterze ponadlokalnym,
- przebudowę i rozbudowę podsystemów transportowych
- rozbudowę systemów infrastruktury technicznej (dozbrojenie obszarów predysponowanych do zabudowy i zagospodarowania),
- udostępnienie terenów dla inwestycji strategicznych o znaczeniu ogólnogminnym,
- wprowadzenie ładu przestrzennego (uatrakcyjnienie przestrzeni publicznych)
- w strefach decydujących o wizerunku gminy (rynek, główne ciągi uliczne),
- pozyskanie terenów budowlanych powiększających zasoby mienia komunalnego m.in. poprzez wykup gruntów (w pierwszym rzędzie położonych w obszarach strategicznych),
- tworzenie warunków łatwej dostępności terenów dla inwestycji wpływających na jakość życia (ład przestrzenny, dostęp do usług)
- rewaloryzację i eksponowanie (poprzez dobór właściwego programu) wartości kulturowych gminy.

W studium nie wskazuje się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.

11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Główne założenia to:

- w studium przewidziano zachowanie produkcyjnej funkcji znacznych obszarów rolniczych, obejmujących głównie gleby najwyższych w skali gminy klas użytkowych. Na obszarach tych produkcję rolniczą można prowadzić bez przeszkód. Dopuszcza się tu również możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej i wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do racjonalnego gospodarowania.
- przewiduje się zmniejszenie areału rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wynika to z deficytu terenów inwestycyjnych w gminie. Na cele rozwoju terenów budowlanych przeznaczono w pierwszej kolejności grunty nieużytków i słabszych klas bonitacyjnych gleb. Obszary te wyznaczono na podstawie złożonych wniosków oraz po konsultacjach z Radami sołectw. Porównaniu wielkości zmian służy zamieszczona na rysunku plansza z zmienianym (obowiązującym) studium.
- przewidziano zwiększenie lesistości gminy poprzez umożliwienie zalesień na terenach nieużytków i słabych gleb, co pozwoli na podniesienie walorów krajobrazowych gminy oraz umożliwi przestrzenna izolację terenów o odmiennych funkcjach (tereny mieszkaniowe – tereny produkcyjno – usługowe,
- wskazuje się, że gospodarka leśna, w tym w szczególności na gruntach będących w zarządzie Lasów Państwowych ma być prowadzona na podstawach ekologicznych zgodnie z planami urządzania lasów,
- należy dążyć do podniesienia wykorzystania turystycznego lasów, poprzez rozwój ścieżek turystycznych, w tym szczególnie rowerowych oraz w porozumieniu z zarządcami lasów dążyć do rozbudowy niezbędnej infrastruktury turystycznej na obszarze zwartych kompleksów leśnych (parkingi leśne, tablice informacyjne, miejsca widokowe, miejsca odpoczynku)

12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Wskazuje się obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemi wzdłuż brzegu zalewu Zegrzyńskiego, zgodnie z rysunkiem Studium.

~~*Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wprowadza się zakaz zabudowy oraz zabrania się wykonywania wszelkich robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe. Na ww. obszarach mają zastosowanie zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.*~~

W gminie Serock obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują w jej południowej i wschodniej części na terenie terasy zalewowej Bugu i Narwi. Na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock", przedstawiono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) oraz granicę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat). W tym obszarze należy postępować zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przed powodzią.

13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie gminy występują obszary udokumentowanych złóż kopalin:

- złoże kruszywa naturalnego „Zalew Zegrzyński" w miejscowości Zegrze,

- złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Wierzbica" w miejscowości Wierzbica.

Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z prawem geologicznym i górniczym.

14. Obszary wymagające szczególnych sposobów zagospodarowania o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych

Strefy o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych obowiązują od:

od cmentarzy:

strefy sanitarne 50 i 150 m

w zasięgu stref wprowadza się:

nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników,

nakaz docelowego odprowadzania ścieków sanitarnych do zorganizowanego systemu kanalizacji dopuszczając do czasu realizacji zorganizowanego systemu kanalizacji odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników, opróżnianych taborem asenizacyjnym,

Ponadto, w strefie 50 m od granic cmentarza wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych oraz ujęć wody, a w strefie 150 m wyklucza się lokalizacje ujęć wody.

od gazociągów wysokiego ciśnienia

w zasięgu stref wprowadza się następujące ograniczenia:

- wyklucza się lokalizację budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego w pasie o szerokości 35 m w każdą stronę od osi gazociągu;
- wyklucza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w pasie o szerokości 10 m w każdą stronę od osi gazociągu;
- wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10 m w każdą stronę od osi gazociągu;
- wyklucza się lokalizację zakładów przemysłowych w pasie o szerokości 10 m w każdą stronę od osi gazociągu;
- wyklucza się dolesienia gruntów ornych w pasie o szerokości 2 m w każdą stronę od osi gazociągu.

od linii elektroenergetycznych 110 kV – 16 m w każdą stronę od osi linii w strefach tych lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi**.**

od linii elektroenergetycznych 15 kV – 5 m w każdą stronę od osi linii w strefach tych lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

od dróg publicznych – ograniczenie dla rozwoju zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Obszary wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji

Na obszarze gminy występuje ograniczona ilość obszarów wymagających szczególnych działań na rzecz poprawy obecnych warunków przestrzennych.

Główne to: programem rewitalizacji powinno zostać objęte istniejące centrum gminne zapewniającym możliwość wprowadzenia nowych funkcji oraz poprawa warunków obsługi komunikacyjnej i zwiększenie obszarów parkingów.
Przekształceń i rehabilitacji wymagają obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską, w tym szczególnie obiekty wskazane do objęcia gminną ewidencją zabytków, zmian wymagają obszary wskazane do rozwoju funkcji turystyki , w stopniu przystosowanym do rygorów ochronnych dla tego obszaru, ale zapewniającym rozwój odpowiedniej infrastruktury i zaplecza turystycznego

16. Tereny zamknięte

Terenami zamkniętymi na obszarze gminy są tereny wojskowe wskazane na załącznikach graficznych. Dla terenów tych nie wyznacza się stref ochronnych.
Tereny te obejmują następujące działki:
Obręb Jadwisin:
Działki: 108/1, 110/4, ~~111/6~~, ~~111/8~~, 111/9, ~~111/13~~, 11/16, 111/17, 111/19, 111/31, 111/218, 111/227, 111/228, 111/231, 111/259, ~~111/260~~, 111/261, ~~111/262~~, 111/233.
Obręb Skubianka:
Działka 236

17. Główne zadania organizacyjne

Realizacja polityki przestrzennej gminy wymagać będzie podjęcia następujących działań
o charakterze organizacyjnym:

- niezbędna przebudowa systemów infrastruktury technicznej, która pozwoli na uwolnienie wielu terenów pod zabudowę (np. budowa kanałów zbiorczych, przełożenie sieci) wymagać będzie nowych rozwiązań organizacyjnych i prawnych, zmieniających zasady zarządzania i eksploatacji sieci i systemów,
- realizacja uzbrojenia powiązanego z infrastrukturą gmin sąsiednich wymagać będzie ustalenia zakresu niezbędnej współpracy pomiędzy gminami a przedsiębiorstwami eksploatującymi sieci,
- koordynacja procesów inwestycyjnych, zapewnienie ładu przestrzennego, wymagać będą uruchomienia trybu sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- uruchomienie procesów inwestycyjnych, w tym związanych z realizacją zadań własnych gminy wymagać będzie określenia zasad ich finansowania (np. samofinansowanie, finansowanie z budżetu gminy, subwencje, dotacje itp.),
- tworzenie zasobów gruntów dla realizacji ładu przestrzennego, odbudowy i kształtowania przestrzeni publicznych, wymagać będzie uregulowania tytułów prawnych do nieruchomości gruntowych na terenie gminy i stworzenia banku danych o właścicielach, oraz uruchomienia form organizacyjnych i finansowych pozyskiwania gruntów,

18. Zadania inwestycyjne

Za najistotniejsze działania zarówno dla poprawy jakości życia mieszkańców, jak i przygotowania terenów pod inwestycje uznaje się modernizację i rozbudowę systemów infrastruktury technicznej i transportu.

Dla zatrzymanie mieszkańców niezbędne będzie stworzenie nowych miejsc pracy poprzez realizacje inwestycji na obszarach strategicznych,

Istotnym krokiem w kierunku zapewnienia odpowiedniego poziomu obsługi i wprowadzenia ładu przestrzennego w tkankę urbanistyczną gminy będzie realizacja centrum usługowo-administracyjnego gminy w powiązaniu z zespołem rekreacyjnym.

Jako istotne uzupełnienie działań zmierzających do poprawy jakości życia należy traktować zagospodarowywanie terenów dla rekreacji i wypoczynku.

19. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Przyjęte w studium rozwiązania służą realizowaniu strategicznego celu gminy jak i miasta, za który należy uznać dążenie do stworzenia warunków harmonijnego i dynamicznego rozwoju gospodarczego.

Powyższy cel będzie realizowany tak jak w przypadku miasta Serock poprzez cele pośrednie :

- tworzenie dalszych warunków dla systematycznego rozwoju osadnictwa, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- poprawa warunków życia społeczności i zaspokajanie ich potrzeb społecznych,
- wykorzystanie położenia obszaru gminy w obszarze aglomeracji warszawskiej o dogodnej lokalizacji komunikacyjnej w stosunku do dużych miast.

Kształtowanie zagospodarowania gminy Serock opiera się również, jak w przypadku samego Serocka na zasadach zrównoważonego rozwoju jako priorytetu gospodarki przestrzennej. Rozwój ten rozumiany jest jako wynikowa trzech składników: społeczeństwa, środowiska (przestrzeni) oraz gospodarki. Zrównoważony rozwój zaspokaja potrzeby obecne, nie zagrażając możliwościom zaspokojenia potrzeb przyszłych pokoleń.

Przyjęte rozwiązania mają na celu przede wszystkim uwzględnienie dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wydanych pozwoleń na budowę, przy jednoczesnym uporządkowaniu struktury przestrzennej gminy.

Zaistniałe zmiany w sferze uwarunkowań wpłynęły na częściowe zmiany w dotychczas przyjętych rozwiązaniach w zakresie kierunków i polityki rozwoju przestrzennego gminy. Wobec powyższego przyjęto, że kontynuowane będą generalne dotychczasowe kierunki zagospodarowania obszaru gminy:

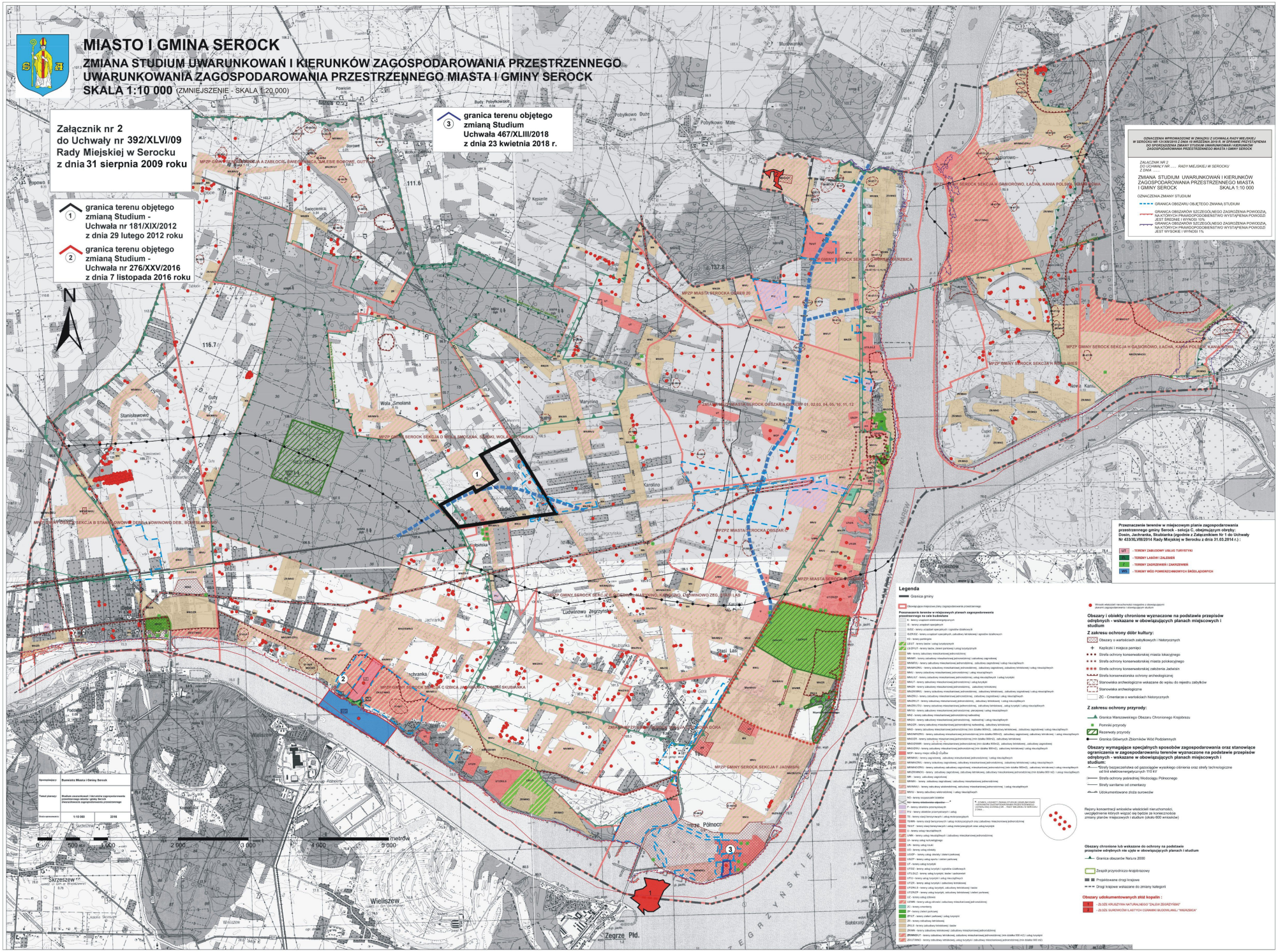
- mieszkalnictwo, głównie jednorodzinne,
- usługi o funkcji lokalnej i ponadlokalnej, w tym turystyka i rekreacja,
- rolnictwo,
- magazyny, składy.

Jako wytyczne do miejscowych planów należy stosować wszystkie ustalenia zawarte w dziale kierunki rozwoju łącznie z rysunkiem studium. W dziele tym znajdują się kierunki rozwoju terenów, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony środowiska i ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zasady rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji.

Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy uwarunkowań przestrzennych zagospodarowania gminy Serock wskazano strefy funkcjonalne, będące podstawą do rozwiązań szczegółowych proponowanych w planach miejscowych.

Lp.	Problematyka	Synteza ustaleń Studium
1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	1. Wskazano obszary modernizacji, rozwoju i rewitalizacji struktur przestrzennych. 2. Wskazano tereny przeznaczone pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, usługi, usługi sportu i rekreacji, zabudowę produkcyjno-magazynową, zabudowę produkcyjno-magazynową i usługi, infrastrukturę techniczną, tereny rolnicze, lasy, tereny zieleń urządzonej, cmentarze. 3. Wyznaczono tereny wskazane do zalesienia.
2.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego	Wskazano lokalizacje obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Ustalono kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w celu ograniczenia uciążliwości działalności człowieka dla środowiska: - rozwój systemów kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej; - wykorzystanie wód geotermalnych dla rozwoju sieci cieplnej; - wykorzystanie sieci gazowej jako nośnika energii dla indywidualnych źródeł ciepła. Nie przewidziano możliwości eksploatacji kopalin (poza wodami geotermalnymi).
3.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Wskazano lokalizacje obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Wskazano kierunki działań i wymogi ochrony zabytków: a) wytyczne konserwatorskie – konieczność opracowania gminnego programu opieki nad zabytkami.
4.	Kierunki rozwoju komunikacji	Ustalono parametry techniczne dla istniejących dróg, obowiązek dostosowania parametrów do odpowiednich klas technicznych Wskazano nowe przebiegi dróg - obwodnicy w przebiegu drogi krajowej Nr 61, 62 - wskazano nowe drogi gminne
5.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	Wskazano tereny istniejącej infrastruktury technicznej oraz przebiegi istniejących i ważniejszych projektowanych sieci. Założono rozwój sieci teletechnicznej, kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wodociągowej, ciepłowniczej, gazowej i energetycznej w oparciu o istniejące zasoby.
6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego	Wskazano lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z programami rządowymi ponadlokalnym. Lokalizacje inwestycji celu publicznego wskazano w obszarach, na których mogą być realizowane
7.	Obszary, dla których jest obowiązkowe sporządzenie mpzp	Do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego wyznaczono obszar przestrzeni publicznej. Innych obszarów nie wyznaczono - nie stwierdzono istnienia przesłanek do ich wyznaczenia.
8.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić mpzp	Nie wskazywano, cała gmina objęta jest obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennymi.

9.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustalono ograniczenie terenów rolnych na rzecz terenów zabudowy. W zakresie leśnej przestrzeni produkcyjnej wskazano na wymogi ochrony, dopuszcza się zalesia gruntów rolnych słabych kategorii
10.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	Wskazano granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ustalono obowiązek wprowadzenia ograniczeń w ich zainwestowaniu. Wskazano obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych
11.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	Nie wyznaczono. Nie przewiduje się eksploatacji kopalin na terenie gminy.
12.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych	Zagadnienie nie występuje w obszarze gminy.
13.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	Wyznaczono obszary: w centrum miasta, w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego.
14.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	Wskazano granice terenów zamkniętych związanych z obronnością.


MIASTO I GMINA SEROCK
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SEROCK
SKALA 1:10 000 (ZMNIEJSZENIE - SKALA 1:20 000)
Załącznik nr 2
do Uchwały nr 392/XLVI/09
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 31 sierpnia 2009 roku
granica terenu objętego zmianą Studium - Uchwała nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku
granica terenu objętego zmianą Studium - Uchwała nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku
granica terenu objętego zmianą Studium Uchwała 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 r.
N
Legenda
Granica gminy
Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele bytowe
Obszary i obiekty chronione wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych - wskazane w obowiązujących planach miejscowych i studium
Z zakresu ochrony dóbr kultury:
Z zakresu ochrony przyrody:
Obszary wymagające specjalnych sposobów zagospodarowania oraz stanowiące ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych - wskazane w obowiązujących planach miejscowych i studium:
Obszary chronione lub wskazane do ochrony na podstawie przepisów odrębnych nie ujęte w obowiązujących planach i studium
Obszary udokumentowanych złóż kopalin :
Inwestor/autor: Burmistrz Miasta i Gminy Serock
Temat planszy: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock (kierunkowania zagospodarowania przestrzennego
Skala opracowania: 1:10 000
2016
0
500
1 000
2 000
3 000
4 000
5 000
metrów
Serock
Skrzeszew
Wieliszew
Zegrze Płd.
Zegrze Północne
Jadwisin
Nowy Kamień
Stasi Las
Ludwinowo Zegrzyńskie
Wola Smolana
Stanisławowo
Marynino
Karolino
Guty
Pobylkowo Małe
Pobylkowo Duże
Dzierzenin
Mszczonowo
Kąsek
Powodowo
Popowo
Wola Jachranka
Jachranka
Wola Kobylańska
Wola Serocka
Ruda
Ryn
Zakręt
Sokołowo
Kępiska
Świecznica
Borowe
Podolany
Wiatrowiec
Wiatrowiec Północny
Wola Kamieńska
Nowa Wieś
Cupel
Arciechów
Mirów
Sokołowo
Sokołowo Górne
Sokołowo Dolne
Budy Pobylkowskie
MPZP GMINY SEROCK SEKCJA H GĄSIOROWO, ŁĄCHA, KANIA POLSKA, KANIA NOWA
MPZP GMINY SEROCK SEKCJA G WOLA SMOLANA, SŁUPKI, WOLA KOBYLAŃSKA
MPZP GMINY SEROCK SEKCJA C JACHRANKA, WOLA SKUBIANKA
MPZP GMINY SEROCK SEKCJA F JADWISIN
MPZP MIASTA SEROCKA OBSZAR C
MPZP MIASTA SEROCK OBSZAR B
MPZP MIASTA SEROCK OBSZAR A
MPZP MIASTA SEROCK OBSZAR H
MPZP MIASTA SEROCK OBSZAR D
MPZP MIASTA SEROCK OBSZAR E
MPZP MIASTA SEROCK OBSZAR G
MPZP MIASTA SEROCK OBSZAR F
MPZP GMINY SEROCK SEKCJA A STANISŁAWOWO, DĘBINA, DŁUGOWO, DĘB., BORÓWKOWO
MPZP GMINY SEROCK SEKCJA C GRZYBÓW, MARYNINO, KAROLINO, LUDWINOWO ZEG., STASI LAS
MPZP GMINY SEROCK SEKCJA H GĄSIOROWO, ŁĄCHA, KANIA POLSKA, KANIA NOWA
ZMIANA STUDIUM MIASTA I GMINY SEROCK OBSZAR A, D, H OBRĘBY 01, 02,03, 04, 05, 10, 11, 12
ZMIANA STUDIUM MIASTA I GMINY SEROCK OBSZAR G OBRĘBY 06, 07, 08, 09
OZNACZENIA WPROWADZONE W ZWIĄZKU Z UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU NR LIX/392/2019 Z DNIA 19 WRZEŚNIA 2019 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SEROCK
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SEROCK
SKALA 1:10 000
OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
GRANICA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 10%
GRANICA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 1%
Przeznaczenie terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja C, obejmującym obręby: Dosin, Jachranka, Skubianka (zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Uchwały Nr 433/XLVIII/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.03.2014 r.) :
UT - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
ZL - TERENY LASÓW I ZALESIEŃ
ZZ - TERENY ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ
WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

MIASTO I GMINA SEROCK

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SEROCK
SKALA 1:10 000

Załącznik nr 3
do Uchwały nr 392/XLVI/09
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 31 sierpnia 2009 roku

① granica terenu objętego zmianą Studium - Uchwała nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku

② granica terenu objętego zmianą Studium - Uchwała nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku

③ granica terenu objętego zmianą Studium Uchwała 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 r.

N

Wyrys z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego Uchwałą nr 84/XII/2003 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 20.08.2003r

Sporządzający:	Burmistrz Miasta i Gminy Serock	
Temat planszy:	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock	
Skala opracowania:	1:10 000	2016

0 500 1 000 2 000 3 000 4 000 metrów

OZNACZENIA WPROWADZONE W ZWIĄZKU Z UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU NR 137/XIII/2019 Z DNIA 18 WRZEŚNIA 2019 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SEROCK ORAZ UCHWAŁĄ ZMIENIAJĄCĄ RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU NR 219/XXIII/2020 Z DNIA 29 KWIETNIA 2020 R.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
Z DNIA .....

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SEROCK SKALA 1:10 000

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- GRANICA OBSZARÓW ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ZRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW
- 1.4 STREFA O DOMINACJI OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ O CHARAKTERZE OGÓLNODOSTĘPNYM
- GRANICA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 10%
- GRANICA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 1%

OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
1: 50 000

Legenda

Granica gminy

Strefy funkcjonalne

Strefa miejska (strefa zabudowy o znacznej intensywności)
- A - Strefa centrum - administracyjno - handlowo - usługowa
- B i B1 - Strefy mieszkaniowo - usługowe
- C - strefa rekreacyjno - wypoczynkowa
- D - Strefa działalności gospodarczej

Strefa podmiejska (strefa zabudowy o średniej i niskiej intensywności)
- 1.1 - Strefa o dominacji obiektów i urządzeń o charakterze ogólnodostępnym
- 1.2 - Strefa otwartych terenów rekreacyjno - wypoczynkowych
- **1.3 - Strefa obiektów turystycznych i rekreacyjno - sportowych**
- 2.1 - Strefa rolnicza z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej lub zalesieniem terenów
- 2.2 - Strefa mieszkaniowo - rekreacyjna

Strefa terenów otwartych
- 3 - Strefa rekreacyjna
- **3.1 - Strefa rekreacyjno - wypoczynkowa**
- L - Strefa lasów
- WS - Strefa wód powierzchniowych
- **WS1 - Strefa wód powierzchniowych śródlądowych**

Strefa przestrzeni publicznych
- Strefa przestrzeni publicznych

Obszary i obiekty chronione wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

Z zakresu ochrony dóbr kultury:
- Obszary o wartościach zabytkowych i historycznych
- Kapliczki i miejsca pamięci
- Strefa ochrony konserwatorskiej miasta lokacyjnego
- Strefa ochrony konserwatorskiej miasta polokacyjnego
- Strefa ochrony konserwatorskiej założenia Jadwisin
- Strefa konserwatorska ochrony archeologicznej
- Stanowiska archeologiczne wskazane do wpisu do rejestru zabytków
- Stanowiska archeologiczne
- ZC - Cmentarze o wartościach historycznych

Z zakresu ochrony przyrody:
- Granica obszarów Natura 2000
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Pomniki przyrody
- Rezerwaty przyrody
- Zespół przyrodniczo-krajobrazowy
- Granica Głównych Zbiorników Wód Podziemnych
- Korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym

Główne elementy sieci komunikacyjnej:
- Istniejące drogi krajowe
- Projektowane drogi krajowe
- Drogi krajowe wskazane do zmiany kategorii
- Istniejące drogi wojewódzkie
- Istniejące drogi powiatowe
- Istniejące drogi gminne
- Projektowane drogi gminne
- Przystanie komunikacji promowej i turystyki wodnej

Obiekty i urzadzenia infrastruktury technicznej:
- E - obiekty elektroenergetyczne - RPZ
- G - obiekty gazownicze - stacja redukcyjno - pomiarowa
- K - obiekty kanalizacyjne - oczyszczalnia ścieków
- O - obiekty składowania i unieszkodliwiania odpadów *
- Stacje uzdatniania wody
- ZC - cmentarze
- Linie elektroenergetyczne 110 kV
- Gazociąg wysokiego ciśnienia
- Wały przeciwpowodziowe

* SYMBOL UŻYJĄCY ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, UCHWALONĄ UCHWAŁĄ NR ... RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA ...

Obszary wymagające specjalnych zasobów zagospodarowania oraz stanowiące ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
- **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią**
- **Obszary, na których przeprowadzonolatwo-wymiarowe prognozy jest niższy wynosi raz na 500 lat**
- Obszar wymagający przekształceń, rewitalizacji

Obszary udokumentowanych złóż kopalin :
- 1 - Złoże kruszywa naturalnego "Zalew Zegrzyński"
- Złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej "Vilectrica"

- Strefy bezpieczeństwa od gazociągów wysokiego ciśnienia oraz strefy technologiczne od linii elektroenergetycznych 110 kV
- Strefa ochrony pośredniej Wodociągu Północnego
- Strefy sanitarne od cmentarzy
- Udokumentowane złoża surowców
- Strefa złożonych warunków gruntowo - wodnych (wysoki poziom wód gruntowych, warstwy nienośne w podłożu)
- Strefy skomplikowanych warunków gruntowych - wąwozy, stoki o spadkach powyżej 10 stopni narażone na osuwiska

Tereny specjalne:
- S - tereny zamknięte

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 17 marca 2021 r.

ROZPATRZENIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SEROCK.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	05.11.2020 r.	Przedstawiony w projekcie zmiany Studium bilans nie spełnia wymogów określonych w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W sytuacji kiedy zmianą wprowadza się nowe tereny pod zabudowę, należy wykonać bilans ponownie w odniesieniu do demografii oraz możliwości finansowania przez gminę rozwoju sieci infrastruktury technicznej, a także społecznej. Zawarty w tekście projektu zmiany Studium bilans nie pokazuje przyrostu powierzchni nowych terenów oraz nie odnosi się do aktualnych możliwości finansowych gminy. Analiza ekonomiczna dotyczy lat 2009-2014 czyli jest mocno zdezaktualizowana. Konieczne zatem jest wykonanie	Całe studium	Zapisy studium dotyczące bilansu terenu	**Uwaga nieuwzględniona –** Zmiany wprowadzone w studium nie wpływają na bilans terenów, o którym mowa w art.10, ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana studium nie wprowadza nowych terenów inwestycyjnych, za wyjątkiem terenów położonych w obrębie Jadwisin. Jest to wynik decyzji ministra, na podstawie której wyłączono poszczególne działki z terenów zamkniętych wojskowych. W związku z powyższym działki te zostały włączone do gminnego systemu planowania przestrzennego na podstawie art.1 oraz art. 3 ustawy o planowaniu. Działki te są już częściowo zagospodarowane obiektami mieszkaniowymi. W obecnej zmianie studium tereny te włącza się do strefy mieszkaniowo-usługowej B, w granicach, której już się znajdują. Ponadto zgodnie z zapisami w studium dla strefy B, zieleń wysoka zostanie zachowana: „zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej”. Wprowadzenie wnioskowanych zmian nie zwiększa powierzchni terenów zabudowy, a jedynie koryguje przewidywany kierunek rozwoju terenów już wskazanych pod różne formy zainwestowania, częściowo dostosowując ustalenia studium do rzeczywistego zagospodarowania tych terenów, co nie wpływa na zmianę bilansu. W wyniku zmiany studium teren w sąsiedztwie drogi krajowej nr 61 oraz ul. Nasielskiej został zamieniony ze strefy działalności gospodarczej – D na strefę mieszkaniowo-usługową – B (powierzchnia - 6,4 ha). Natomiast teren usytuowany na zachód od drogi krajowej nr 61, przy ul Nasielskiej został zamieniony ze strefy mieszkaniowo-usługowej - B na

		poprawnego bilansu wraz z analizą ekonomiczną zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.			strefę działalności gospodarczej – D (powierzchnia - 7,2 ha). W wyniku czego dochodzi do redukcji powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Pozostałe zmiany studium wynikają z konieczności dostosowania przeznaczenia terenów w studium do obecnego zagospodarowania, wynikają z potrzeby zlokalizowania terenów, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii oraz zmiany parametrów zabudowy.
2.	30.11.2020 r.	Wniosek o zwiększenie dopuszczalnej wysokości budynków z 12 do 14 m	Strefa 1.1	Dla strefy 1.1 studium ustala wysokość zabudowy do 12 m	**Uwaga nieuwzględniona –** na obecnym etapie opracowania nie możliwe do wprowadzenia z uwagi na złożoność procedury planistycznej

UZASADNIENIE

Zmiana studium została zainicjowana uchwałą Nr 131/XIII/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 18 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock zmienioną uchwałą nr 219/XXII/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 kwietnia 2020 r. Proponowane zmiany przeznaczenia nie wpływają w istotny sposób na kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Serock. Wprowadzenie wnioskowanych zmian nie zwiększa powierzchni terenów zabudowy a jedynie koryguje przewidywany kierunek rozwoju terenów już wskazanych pod różne formy zainwestowania, częściowo dostosowując ustalenia studium do rzeczywistego zagospodarowania tych terenów.

Celem sporządzenia zmiany studium jest wprowadzenie „punktowych" zmian w strukturze funkcjonalnej gminy. Powyższe zmiany, z uwagi na ich niewielki zakres, nie rzutują na ustalenia polityki przestrzennej w skali gminy, nie wymagają ustalenia nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów. Dla dokonanych zmian przeznaczenia terenów będą obowiązywały istniejące zapisy studium.

Zmiany studium w obrębie Jadwisin wynikały z wyłączenia niektórych działek z wojskowych terenów zamkniętych, w związku z tym zostają włączone do gminnego systemu planowania przestrzennego. Działki te są częściowo zagospodarowane obiektami mieszkaniowymi. W obecnej zmianie studium tereny te przeznaczono pod tereny mieszkaniowo-usługowe o średniej intensywności (strefa B w Zegrzu), z dominacją obiektów mieszkaniowych w zespołach i samodzielnych obiektów usług publicznych i komercyjnych.

Zmiany studium w obrębie Skubianka wynikały z konieczności dostosowania przeznaczenia terenów w studium do obecnego zagospodarowania. Na ww. obszarze znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Zmiany studium w obrębie Dębe wynikały z potrzeby zlokalizowania terenów, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

Zmiany w studium dla pozostałych terenów wynikały z wniosków właścicieli gruntów. W związku z planami inwestycyjnymi właścicieli ustalenia studium wymagają korekty, polegającej na zmianie przeznaczenia terenów.

Powyższe zmiany stanowią uzupełnienie podstawowych i głównych celów rozwojowych gminy Serock, dotyczących gospodarki przestrzennej oraz głównych kierunków zagospodarowania.

Podsumowując powyższe należy uznać, podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, przez Radę Miejską w Serocku za uzasadnione.