

Uchwała Nr LIX/333/2018
Rady Miasta Garwolina
z dnia 24 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XL/163/2009 Rady Miasta Garwolin z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina, zmienioną uchwałą Nr XXVII/125/2012 Rady Miasta Garwolina z dnia 30 lipca 2012 r., **Rada Miasta Garwolina uchwala, co następuje:**

§1. 1. Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina, zwane dalej Studium.

2. Studium, o którym mowa w ust. 1, składa się z:

- 1) tekstu, stanowiącego **załącznik Nr 1** do niniejszej uchwały;
- 2) rysunku studium, stanowiącego **załącznik Nr 2** do niniejszej uchwały, składającego się z dwóch arkuszy:
 - a) arkusz 1/2 „Kierunki zagospodarowania – struktura funkcjonalna”,
 - b) arkusz 2/2 „Polityka przestrzenna”.

§2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych na podstawie art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Garwolina, przedstawionych do rozpatrzenia Radzie Miasta Garwolina na podstawie art. 11 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z **załącznikiem Nr 3** do niniejszej uchwały.

§3. Traci moc uchwała Nr XXV/172/2000 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 24 listopada 2000r. w sprawie "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Garwolina”.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Garwolina.

§5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GARWOLINA

TOM I
SYNTEZA

TOM II
UWARUNKOWANIA

TOM III
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LIX/333/2018
Rady Miasta Garwolina
z dnia 24 maja 2018 r.

Łódź, maj 2018 r.

Sporządzający projekt studium:

Burmistrz Miasta Garwolina

Projekt opracowany przez:



Autor opracowania:

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

uprawniony do sporządzania suikzps na podstawie
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Współpraca:

mgr Sylwia Kotecka

uprawniona do sporządzania suikzps na podstawie
art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Klaudia Ogłóza

uprawniona do sporządzania suikzps na podstawie
art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Dorota Stańczak

uprawniona do sporządzania suikzps na podstawie
art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Karolina Królikowska

SPIS TREŚCI

TOM I – SYNTEZA	9
1 Wprowadzenie	9
1.1 Podstawa formalno-prawna opracowania	9
1.2 Rola i miejsce Studium w systemie planowania	9
1.3 Metoda, cel i zakres opracowania	10
1.4 Zasoby informacyjne i ich aktualność	10
1.5 Struktura dokumentu	12
1.6 Współpraca i uspołecznienie procesu planowania	13
1.7 Podstawowe dokumenty strategiczne i programowe	13
2 Podstawowe dane o mieście Garwolin	14
3 Synteza projektu Studium	14
3.1 Synteza uwarunkowań	14
3.2 Synteza zasad ochrony i kierunków rozwoju	15
4 Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań	18
5 Słowniczek pojęć i definicji	19
TOM II – UWARUNKOWANIA	20
1 Uwarunkowania ponadlokalne	20
1.1 Powiązania funkcjonalno-przestrzenne. Ponadlokalne urządzenia infrastruktury społecznej	20
1.2 Powiązania przyrodnicze	20
1.3 Powiązania komunikacyjne	20
2 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	21
2.1 Struktura funkcjonalno-przestrzenna Miasta i procesy jej przekształceń; zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	21
2.2 Dotychczasowe przeznaczenie oraz stan systemu planowania przestrzennego	24
2.3 Ład przestrzenny	27
2.4 Wnioski. Główne problemy i zagrożenia ładu przestrzennego	28
3 Stan środowiska	28
3.1 Ukształtowanie terenu	28
3.2 Warunki geologiczno-gruntowe. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych	29
3.3 Zasoby surowcowe. Obszary i tereny górnicze	30
3.4 Zasoby wodne	30
3.4.1 Wody podziemne	30
3.4.2 Wody powierzchniowe	31
3.4.3 Zagrożenie powodziowe. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	32
3.5 Warunki klimatyczne	33
3.6 Tereny zieleni i fauna	34
3.7 Rolnicza przestrzeń produkcyjna	34
3.8 Leśna przestrzeń produkcyjna	35
3.9 Obiekty i obszary przyrodnicze prawnie chronione	35
3.10 Główne problemy i zagrożenia środowiska. Jakość poszczególnych elementów środowiska	36
4 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	40
4.1 Rozwój Miasta w ujęciu historycznym	40
4.1.1 Podziały administracyjne państwowe	40
4.1.2 Podziały administracyjne kościelne	41
4.1.3 Osadnictwo i zabytkowe układy drogowe	42
4.1.4 Rozwój układu przestrzennego	43
4.1.5 Zabudowa Miasta	48
4.1.6 Herb Miasta	50
4.2 Identyfikacja i waloryzacja zasobów dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej	51
4.2.1 Istniejące formy i zakres ochrony zabytków	51
4.2.2 Miejsca i pomniki pamięci narodowej	56
4.2.3 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych	57
4.2.4 Dobra kultury współczesnej	57
4.3 Krajobraz kulturowy – elementy tożsamości Miasta	57

4.4	Stan zasobów dziedzictwa kulturowego i zachodzące procesy jego przekształceń. Główne problemy i zagrożenia	58
4.5	Polityka Miasta w zakresie ochrony zabytków	58
5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, w tym granice krajobrazów priorytetowych	59
6	Sytuacja społeczno-ekonomiczna Miasta. Warunki i jakość życia mieszkańców	59
6.1	Tendencje rozwoju demograficznego i gospodarczego	59
6.1.1	Sytuacja i prognozy demograficzne	59
6.1.2	Rynek pracy	62
6.1.3	Struktura działalności gospodarczej	63
6.2	Zasoby i warunki mieszkaniowe w tym zasoby mieszkaniowe Miasta	65
6.3	Edukacja	67
6.4	Ochrona zdrowia	68
6.5	Opieka społeczna	68
6.6	Działalność kulturalna	69
6.7	Turystyka, sport i rekreacja	70
6.8	Potrzeby i możliwości rozwojowe Miasta. Główne problemy i zagrożenia w zakresie sytuacji społeczno-gospodarczej	71
7	Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	72
7.1	Występujące zagrożenia	72
7.2	Instytucje związane z ochroną ludności i jej mienia	72
8	Struktura własności gruntów	72
9	Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych	73
9.1	Tereny zamknięte	73
9.2	Pozostałe obiekty i tereny chronione	73
10	Stan systemu komunikacyjnego	76
10.1	Elementy systemu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym	76
10.2	Wewnętrzny układ komunikacyjny	76
10.3	Komunikacja zbiorowa	77
10.4	Parkowanie	77
10.5	Komunikacja rowerowa	77
10.6	Główne problemy i zagrożenia	77
11	Stan systemów infrastruktury technicznej	78
11.1	Gospodarka wodno-ściekowa	78
11.1.1	Zaopatrzenie w wodę	78
11.1.2	Odprowadzanie ścieków komunalnych i ich oczyszczanie	78
11.1.3	Odprowadzanie wód opadowych	79
11.2	Systemy energetyczne	79
11.2.1	Zaopatrzenie w ciepło	79
11.2.2	Zaopatrzenie w gaz	79
11.2.3	Elektroenergetyka	79
11.3	Gospodarka odpadami	80
11.4	Telekomunikacja. Informatyzacja	80
11.5	Główne problemy i możliwości rozwoju systemów infrastruktury technicznej	81
12	Uwarunkowania zawarte w dokumentach i programach o znaczeniu ponadlokalnym (zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych)	81
12.1	Strategia rozwoju województwa mazowieckiego	81
12.2	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego	82
13	Główne wnioski z analizy uwarunkowań – analiza S.W.O.T.	83
14	Bilans terenów w świetle potrzeb i możliwości rozwoju Gminy	86
14.1	Maksymalne w skali Gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę	86
14.2	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	90
14.3	Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w rozdz. 14.2.	90
14.4	Możliwości finansowania wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	91
14.5	Potrzeby inwestycyjne Miasta wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze	

funkcjonalno-przestrzennej, na innych obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz dodatkowych obszarach, dla których stwierdzono potrzebę zainwestowania	92
14.6 Wnioski	93
TOM III – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	94
1 Założenia i cele rozwoju Miasta	94
2 Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	95
2.1. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym	96
2.2. Obszary kontynuacji urbanizacji	97
2.3. Obszary rozwoju urbanizacji	97
2.4. Obiekty i obszary chronione ze względów przyrodniczych i krajobrazowych	98
2.5. Obszary chronione przed zabudową	98
2.6. Obiekty i obszary chronione ze względów kulturowych	98
2.7. Obszary szczegółowych polityk w zakresie kształtowania ładu przestrzennego	98
2.7.1. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	98
2.7.4. Obszar zdegradowany	99
2.7.2. Obszar przestrzeni publicznej	99
2.7.3. Dominanty widokowe	100
3 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	100
3.1. Przeznaczenie terenów. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	100
3.1.1. Tereny wielofunkcyjne centrum (CUM)	101
3.1.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (MU)	102
3.1.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU)	103
3.1.4. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług ekstensywne (MUE)	104
3.1.5. Tereny zabudowy usługowej (U)	104
3.1.6. Tereny usług w zieleni (UZP)	105
3.1.7. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU)	105
3.1.8. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² (PUC)	106
3.1.9. Tereny infrastruktury technicznej (I)	106
3.1.10. Tereny komunikacji	107
3.1.11. Place (PL)	107
3.1.12. Tereny zieleni urządzonej	107
3.1.13. Tereny rolnicze	109
3.1.14. Grunty zadrzewione i zakrzewione – do zalesienia (RZL)	109
3.1.15. Lasy (ZL)	110
3.1.16. Tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych (ZN)	110
3.1.17. Tereny wód powierzchniowych	110
3.1.18. Strefy szczególnej polityki	110
3.1.19. Obszary, na których mogą być usytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	111
3.2. Wytyczne określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	111
4 Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	112
4.1. Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów	112
4.2. System obszarów chronionych. Propozycje rozszerzenia ochrony prawnej	115
4.3. Kierunki i zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	115
4.4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	116
4.5. Eksploatacja zasobów naturalnych. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	117
4.6. Kierunki i zasady zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych	117
4.7. Obszary, na których dopuszcza się lokalizację zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zapobieganie wystąpieniu poważnej awarii przemysłowej i jej skutkom	119
4.8. Obszary uzdrowisk	119
4.9. Środowiskowe uwarunkowania realizacji inwestycji	119

4.10.	Wytyczne określania ustaleń zasad ochrony środowiska i jego zasobów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	119
5	Kierunki oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	120
5.1.	Ochrona dziedzictwa kulturowego. Potrzeby ochrony i rozwoju wartości kulturowych	120
5.2.	Ochrona konserwatorska	121
5.3.	Miejsca pamięci narodowej	123
5.4.	Ochrona dóbr kultury współczesnej	123
5.5.	Turystyka	123
5.6.	Wytyczne określania ustaleń zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	124
6	Kierunki oraz zasady rozwoju systemów komunikacji	124
6.1.	Kształtowanie powiązań zewnętrznych	124
6.2.	Kształtowanie wewnętrznego układu komunikacyjnego	124
6.3.	Parkowanie	124
6.4.	Komunikacja zbiorowa	125
6.5.	Ścieżki rowerowe	125
6.6.	Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów komunikacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	125
7	Kierunki oraz zasady rozwoju infrastruktury technicznej	126
7.1.	Gospodarka wodno-ściekowa	126
7.1.1.	Zaopatrzenie w wodę	126
7.1.2.	Odprowadzanie ścieków komunalnych i ich oczyszczanie	126
7.1.3.	Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych. Ochrona przeciwpowodziowa	127
7.2.	Systemy energetyczne	127
7.2.1.	Zaopatrzenie w ciepło	127
7.2.2.	Zaopatrzenie w energię elektryczną	128
7.2.3.	Zaopatrzenie w gaz	128
7.2.4.	Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii	129
7.3.	Systemy telekomunikacyjne i teleinformatyczne. Rozwój społeczeństwa informacyjnego	129
7.4.	Gospodarka odpadami	129
7.5.	Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	129
8	Kierunki rozwoju i przekształceń infrastruktury społecznej	130
8.1.	Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Polityka mieszkaniowa Miasta	130
8.2.	Rozwój infrastruktury oświatowej	130
8.3.	Rozwój infrastruktury i oferty kulturalnej, sportowej, rekreacyjnej i turystycznej	130
8.4.	Rozwój infrastruktury ochrony zdrowia i opieki społecznej	131
8.5.	Targowiska	131
8.6.	Cmentarze	131
9	Kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa	132
10	Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego	133
9.1.	Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	133
9.2.	Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	133
11	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	133
12	Obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne	134
13	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości	134
14	Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW	134
15	Zamierzenia i obowiązki planistyczne Miasta	134
15.1.	Tereny, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	134
15.2.	Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	134
16	Wnioski do polityki przestrzennej sąsiednich gmin i województwa	135

SPIS ILUSTRACJI

il. 1. Położenie Miasta na tle powiatu garwolińskiego	14
il. 2. Garwolin – miasto XV w. (plan miasta z 1926 r.).....	44
il. 3. Plan orientacyjny projektowanych i obecnych granic Miasta, 1933 r.	47
il. 4. Aksonometria projektu śródmieścia Garwolina wraz z otoczeniem rynku, 1948 r.	48
il. 5. Struktura własności gruntów – schemat	74
il. 6. Układ komunikacyjny – schemat	75
il. 7. Obszary funkcjonalne – schemat	96

SPIS FOTOGRAFII

Fot. 1. Zabudowa usługowo-mieszkaniowa w centrum Miasta	24
Fot. 2. Nowa zabudowa wielorodzinna w północnej części Miasta, os. Romanówka.....	24
Fot. 3. Nowa zabudowa jednorodzinna na obrzeżach Miasta	24
Fot. 4. Rzeka Wilga w centrum Miasta.....	32
Fot. 5. Zabudowa przy ul. Senatorskiej – współcześnie	49
Fot. 6. Park z dawnego zespołu dworskiego „Sulbiny”, ul. Lubelska	51
Fot. 7. Siedziba władz Miasta, ul. Staszica	52
Fot. 8. Kolegiata pw. Przemienienia Pańskiego.....	52
Fot. 9. Dwór, ul. Studzińskiego.....	52
Fot. 10. Plebania z zespołu kościoła parafialnego p.w. Przemienienia Pańskiego, ul. Staszica	54
Fot. 11. Budynek dawnej Szkoły Powszechnej, ul. Żwirki i Wigury	54
Fot. 12. Budynek koszarowy, Al. Legionów 44a	54
Fot. 13. Budynek wojskowy, ob. Wojskowa Komenda Uzupelnień, ul. Kościuszki.....	54
Fot. 14. Kasa Stefczyka, ob. Bank Spółdzielczy, ul. Kościuszki	55
Fot. 15. Spichlerz z zespołu dworskiego „Sulbiny”, przy ul. Lubelskiej.....	55
Fot. 16. Dom drewniany z pocz. XX w., ul. Kościuszki 49	55
Fot. 17. Dom drewniany z 1908 r., ul. Polska 34	55
Fot. 18. Cmentarz wojenny, ul. Kościuszki	57
Fot. 19. Droga S17 w rejonie Garwolina. Kładka dla pieszych i most przez rzekę Wilgę.....	76

SPIS TABEL

Tab. 1. Istniejąca struktura funkcjonalna miasta Garwolin.....	22
Tab. 2. Liczba nowych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2004-2016.	22
Tab. 3. Średnia powierzchnia użytkowa nowych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oddanych do użytkowania w danym roku w latach 2005-2016.	23
Tab. 4. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2005-2017 wg rodzaju inwestycji.	26
Tab. 5. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2003-2017 wg rodzaju inwestycji.	27
Tab. 6. Pomniki przyrody na terenie miasta Garwolin.....	36
Tab. 7. Wynikowe klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń uzyskane w ocenie rocznej według kryteriów ochrony zdrowia	37
Tab. 8. Ocena stanu wód powierzchniowych na terenie miasta Garwolin badanych w 2013 r.	38
Tab. 9. Wyniki pomiarów pól elektromagnetycznych	39
Tab. 10. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie Garwolina ujętych w ewidencji zabytków	56
Tab. 11. Garwolin na tle innych miast powiatu garwolińskiego.....	59
Tab. 12. Ludność Miasta w latach 2001–2017*	59
Tab. 13. Ludność Miasta wg ekonomicznych grup wieku w 2016 r.	60
Tab. 14. Przyrost naturalny w mieście Garwolin w latach 2001-2017*	60
Tab. 15. Saldo migracji w mieście Garwolin w latach 2001-2017*	60
Tab. 16. Główne źródła utrzymania ludności w mieście Garwolin w 2002 r.	62
Tab. 17. Bezrobotni w mieście Garwolin w latach 2010–2017*	62
Tab. 18. Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w mieście Garwolin w latach 2010-2016.....	63
Tab. 19. Podmioty gospodarki narodowej wg klas wielkości w 2016 r.	63
Tab. 20. Liczba oraz struktura podmiotów gospodarczych w 2016 r.	64

Tab. 21. Podmioty gospodarki narodowej wg sekcji PKD 2007 zarejestrowane w rejestrze REGON w 2016 r.	64
Tab. 22. Zasoby mieszkaniowe w latach 2007-2016 r.	66
Tab. 23. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne w 2016 r.	66
Tab. 24. Liczba dzieci i młodzieży uczęszczających do przedszkoli i szkół na terenie Miasta w latach 2008-2014	67
Tab. 25. Komputery w szkołach podstawowych i gimnazjach na terenie Miasta w 2012 r.	68
Tab. 26. Czytelnicy i księgozbiór Miejsko-Powiatowej Biblioteki Publicznej w latach 2010-2016 ...	70
Tab. 27. Dochody i wydatki budżetu miasta Garwolin w latach 2009-2016.....	92
Tab. 28. Bilans projektowanych terenów	101

SPIS RYSUNKÓW

CZĘŚĆ I UWARUNKOWANIA

1. Struktura funkcjonalna. Stan ładu przestrzennego	1: 10 000
2. Środowisko przyrodnicze i dziedzictwo kulturowe–wartości i zagrożenia	1: 10 000
3. Zaopatrzenie w wodę. Gospodarka ściekowa	1: 10 000
4. Infrastruktura energetyczna. Telekomunikacja	1: 10 000

CZĘŚĆ II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- rysunek Studium stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia Studium:

arkusz 1/2 Kierunki zagospodarowania–struktura funkcjonalna	1: 5 000
arkusz 2/2 Polityka przestrzenna	1: 5 000

TOM I – SYNTEZA

1 Wprowadzenie

1.1 Podstawa formalno-prawna opracowania

Podstawę sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina stanowi uchwała Nr XL/163/2009 Rady Miasta Garwolin z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina zmieniona uchwałą Rady Miasta Garwolina Nr XXVII/125/2012 z dnia 30 lipca 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XL/163/2009 Rady Miasta Garwolin z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina.

Studium sporządza się zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Niniejsze Studium zastępuje dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolin przyjęte uchwałą Nr XXV/172/2000 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 24 listopada 2000 r.

1.2 Rola i miejsce Studium w systemie planowania

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako element krajowego systemu planowania przestrzennego

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają jednoznacznie podporządkowanie zapisów studium w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zapisom planu województwa lub programom sporządzanym przez ministrów i centralne organy administracji rządowej zawierającym zadania rządowe:

- 1) zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 14 ww. ustawy, w studium uwzględnienia się uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 2) zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy, w studium wskazuje się obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 3) zgodnie z art. 11 pkt 3 ww. ustawy, w studium uwzględnia się ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego (w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego województwa lub nie wprowadzenia do planu zagospodarowania przestrzennego województwa zadań rządowych, uwzględnia ustalenia programów, o których mowa w art. 48 ust 1).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako instrument kształtowania polityki przestrzennej gminy

Rolę i miejsce Studium w systemie planowania określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rolą studium jest:

- 1) określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) zdefiniowanie perspektywicznych celów rozwojowych w oparciu o przeprowadzoną diagnozę, obejmujących m.in. zagadnienia w zakresie:
 - a) kształtowania struktury przestrzennej gminy oraz przeznaczenia terenów,
 - b) procesów demograficznych, ekonomicznych i ich prognoz,
 - c) ochrony przyrody oraz ochrony środowiska i jego zasobów,
 - d) ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) komunikacji,
 - f) infrastruktury technicznej,
 - g) rozmieszczenia inwestycji celu publicznego,
 - h) obszarów przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - i) możliwości finansowania przez Gminę inwestycji służących realizacji zadań własnych,

j) bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Studium, jako obligatoryjny dokument planistyczny, stanowi jeden z elementów planowania strategicznego rozwoju gminy i wraz z innymi dokumentami programowymi wyznacza cele i zasady gospodarowania jej zasobami.

Studium, nie będące aktem prawa miejscowego, realizowane jest poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz gminne plany i programy należące do jej zadań integralnie związane z rozwojem sieci infrastruktury technicznej, rozwojem systemów komunikacji, ochroną środowiska, ochroną dóbr kultury oraz gospodarki gruntami.

1.3 Metoda, cel i zakres opracowania

Podstawowymi celami sporządzenia Studium jest identyfikacja uwarunkowań rozwojowych miasta Garwolin oraz określenie jego polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania. Zdefiniowanie czynników wpływających na możliwości rozwoju Miasta obejmuje identyfikację zarówno barier jak i stymulatorów rozwoju, a także ocenę istniejącego zagospodarowania oraz zjawisk i procesów zachodzących w sferze przestrzenno-funkcjonalnej i gospodarczej.

W Studium wskazuje się działania, w zakresie zagadnień związanych z planowaniem przestrzennym, służące urzeczywistnieniu wizji rozwoju Miasta w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju – rozumianą jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Zakres przestrzenny Studium obejmuje miasto Garwolin w jego granicach administracyjnych.

Niniejsze opracowanie:

- 1) dostosowuje zapisy Studium do aktualnie obowiązujących przepisów prawnych;
- 2) dostosowuje zapisy Studium do projektów i programów o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 3) określa kierunki zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do aktualnego stanu zainwestowania oraz potrzeb i aspiracji rozwojowych Miasta.

Właściwe przygotowanie złożonego opracowania, jakim jest Studium wymaga zastosowania różnych metod pracy, w tym:

- 1) przeprowadzenia inwentaryzacji fizjograficznej i urbanistycznej obszaru objętego opracowaniem i poddania weryfikacji oraz waloryzacji istniejącego zagospodarowania;
- 2) dokonania analizy dostępnych materiałów źródłowych: kartograficznych, statystycznych, planistycznych, historycznych i faktograficznych;
- 3) kartograficznego i matematycznego opracowania pozyskanych danych.

1.4 Zasoby informacyjne i ich aktualność

W toku prac nad przygotowaniem Studium wykorzystano następujące materiały:

Opracowania planistyczne o zasięgu lokalnym, regionalnym i krajowym:

- 1) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolin*, Uchwała Nr XXV/172/2000 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 24 listopada 2000 r.;
- 2) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina:
 - a) uchwała Nr XII/61/2003 Rady Miasta Garwolin z dnia 30 sierpnia 2003 r.,
 - b) uchwała Nr XIV/72/2003 Rady Miasta Garwolin z dnia 30 października 2003 r.,
 - c) uchwała Nr VII/35/2003 Rady Miasta Garwolin z dnia 15 kwietnia 2003 r.,
 - d) uchwała Nr XXXV/243/2001 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 9 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. mazowieckiego Nr 252, poz. 5253),
 - e) uchwała Nr VIII/42/99 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 24 maja 1999 r. (Dz. Urz. Woj. mazowieckiego Nr 54, poz. 2032),
 - f) uchwała Nr XXXVIII/268/98 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 30 marca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. siedleckiego Nr 14, poz. 86);

- 3) *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolin obejmujący osiedle mieszkaniowe przy ul. Macieja Rataja oraz teren położony wzdłuż nowoprojektowanej drogi – uchwała Nr XXXII/193/2005 Rady Miasta Garwolin z dnia 24 maja 2005 r.;*
- 4) *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Garwolińskiej Strefy Aktywności Gospodarczej, położonego w Garwolinie wzdłuż obwodnicy Miasta, na północ od ul. Stacyjnej – uchwała Nr XLII/172/2009 Rady Miasta Garwolin z dnia 1 czerwca 2009 r.;*
- 5) *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Garwolinie pomiędzy ul. Kościuszki a ul. Księcia Janusza I – uchwała Nr XXI/91/2012 Rady Miasta Garwolina z dnia 30 stycznia 2012 r.;*
- 6) *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Garwolinie pomiędzy ul. Polną a osiedlem mieszkaniowym „Działki” – uchwała Nr XXI/92/2012 Rady Miasta Garwolina z dnia 30 stycznia 2012 r.;*
- 7) *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Garwolinie przy Al. Legionów, pomiędzy Rzeką Wilgą a osiedlem mieszkaniowym „Zarzecze” – uchwała Nr XXI/93/2012 Rady Miasta Garwolina z dnia 30 stycznia 2012 r.;*
- 8) *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Garwolin, oprac. INTEKPROJEKT, Łódź 2010 r.;*
- 9) *Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 – uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M.P. z 2012 r., poz. 252);*
- 10) *Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, oprac. Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, 2011 r.;*
- 11) *„Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Obszary zagrożenia powodziowego. Rzeką Wilgą, miasto: Garwolin”, MGGP S.A., 2004;*
- 12) *„Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – etap I (uzupełnienie do Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – etap I), Rzeką Wilgą, miasto: Garwolin”, MGGP S.A., 2007;*
- 13) *Wstępna ocena ryzyka powodziowego, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, grudzień 2011 r.;*
- 14) *Koncepcja szlaków turystyczno-kulturowych Pasma Wilgi, opracow. Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego, Warszawa 2007 r.;*
- 15) *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego – uchwała Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.;*
- 16) *Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku – uchwała Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.;*

Plany i programy Gminne:

- 17) *Program ochrony środowiska dla miasta Garwolin na lata 2010-2017, uchwała Nr LXIV/267/2010 Rady Miasta Garwolin z dnia 2 sierpnia 2010 r.;*
- 18) *Program ochrony środowiska dla miasta Garwolin na lata 2015-2018 z perspektywą lat 2019-2022 – projekt,*
- 19) *Plan Gospodarki Odpadami dla miasta Garwolin na lata 2010-2013 z uwzględnieniem lat 2014-2017, uchwała Nr LXIV/267/2010 Rady Miasta Garwolin z dnia 2 sierpnia 2010 r.;*
- 20) *Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem miasta Garwolin na lata 2005-2010, Uchwała Nr XXXVI/228/2005 Rady Miasta Garwolin z dnia 4 października 2005 r.;*
- 21) *Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Garwolina na lata 2015-2020, uchwała Nr XIII/76/2015 Rady Miasta Garwolina z dnia 30 września 2015 r.;*
- 22) *uchwała Nr IV/23/2015 Rady Miasta Garwolina z dnia 28 stycznia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLI/199/2013 Rady Miasta Garwolina z dnia 27 maja 2013 roku w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Garwolin;*
- 23) *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Garwolin, uchwała Nr XXXIX/185/2016 Rady Miasta Garwolina z dnia 26 października 2016 r. z późn. zm.;*
- 24) *Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Garwolina na lata 2015-2020, uchwała Nr XIII/76/2015 Rady Miasta Garwolina z dnia 30 września 2015 r.;*
- 25) *Garwolin w latach 2002-2006, opracowanie: Urząd Miasta Garwolin, 2004;*
- 26) *Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Garwolin na lata 2005-2013, uchwała Nr XXVII/171/2005 Rady Miasta Garwolin z dnia 7 lutego 2005 r.;*
- 27) *Strategia rozwoju miasta Garwolin, opr. Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej Dolnośląskie Centrum Szkolenia Samorządowego, Wrocław, 2002;*
- 28) *Gminna Ewidencja Zabytków Miasta Garwolina, Garwolin, 2017 r.;*

- 29) *Plan Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych PWiK Sp. z o.o. na terenie miasta Garwolina na lata 2009-2011*, Garwolin, 2008;
- 30) *Plan Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych PWiK Sp. z o.o. na terenie miasta Garwolina na lata 2014-2016*, Garwolin 2013 r.;

Opracowania specjalistyczne, w tym akty prawne:

- 31) *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim, raport za rok 2014*, oprac. WIOŚ w Warszawie, 2015 r.;
- 32) *Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2013 r.*, oprac. WIOŚ w Warszawie, 2014 r.;
- 33) *Mapa akustyczna dla dróg krajowych i ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów*, GDDKiA, Warszawa 2011 r.;
- 34) Rozporządzenie Nr 4 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu garwolińskiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2009 r. nr 36 poz. 858);
- 35) *Wojewódzki Program Opieki nad Zabytkami na lata 2012-2015* – uchwała Nr 42/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 12 marca 2012 r.;
- 36) *Prognoza ludności dla województwa mazowieckiego na lata 2014-2050*, oprac. Mazowiecki Ośrodek Badań Regionalnych, 2015 r.;
- 37) *Prognoza dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 (Powiaty)*, 2014 r.;

Literaturę branżową:

- 38) *Słownik geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*, red. B. Chlebowski, tom II, Warszawa 1902 r.;
- 39) *Małe Miasta. Problemy urbanistyczne stale aktualne*, Hanna Adamczewska-Wejchert, wyd. Arkady 1986 r.;
- 40) Kondracki J., 1998, *Geografia regionalna Polski*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa;
- 41) Dąbrowska-Milewska G., *Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia*, ARCHITECTUARE et ARTIBUS;

Materiały statystyczne i kartograficzne:

- 42) dane z Bazy Danych Lokalnych GUS z 2000-2017;
- 43) mapy topograficzne;
- 44) mapy ewidencyjne gruntów i budynków;
- 45) *Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000*, arkusz Garwolin, PIG, Warszawa, 2002 r.;
- 46) *Objaśnienia do Mapy Hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000*, arkusz 599 Garwolin;
- 47) *Mapa geologiczno-gospodarcza Polski w skali 1:50 000*, arkusz Garwolin, PIG, Warszawa, 2002 r.;
- 48) *Objaśnienia do Mapy geologiczno-gospodarczej Polski w skali 1:50 000*, arkusz Garwolin;
- 49) ortofotomapy;
- 50) informacje i materiały uzyskane w wyniku przeprowadzenia konsultacji z instytucjami opiniującymi i uzgadniającymi projekt Studium;
- 51) inwentaryzację bezpośrednią obszaru Miasta;

Źródła internetowe:

- 52) www.bdl.lasy.gov.pl;
- 53) www.geoportal.pgi.gov.pl;
- 54) www.crfop.gdos.gov.pl;
- 55) <http://www.pgi.gov.pl>.

Wykorzystane na potrzeby opracowania Studium materiały, zawierały najbardziej aktualne, dostępne informacje.

1.5 Struktura dokumentu

Studium składa się z trzech części:

- 1) syntezy Studium;
- 2) uwarunkowań;
- 3) kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Pierwsza z nich ma charakter ogólny, wprowadzający – oprócz informacji dotyczących znaczenia i rangi dokumentu, celów jego sporządzenia, zakresu, stosowanych metod pracy i wykorzystanych materiałów zawiera również podstawowe dane o Mieście oraz syntezę i uzasadnienie ustaleń zawartych w dalszej części Studium.

Część druga, uwarunkowania, obejmuje analizę stanu środowiska przyrodniczego, kulturowego, sytuacji społecznej i gospodarczej Miasta oraz istniejącego zagospodarowania. Jako istotne dla rozwoju Miasta w kolejnych latach uwzględnione zostały również ustalenia zawarte w dokumentach i programach o znaczeniu ponadlokalnym.

W ostatniej części określono cele rozwoju Miasta oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do aktualnego stanu oraz potrzeb i aspiracji rozwojowych Miasta. Dla poszczególnych „typów funkcjonalnych” terenów określone zostało wiodące i uzupełniające przeznaczenie oraz wskaźniki kształtowania zagospodarowania i zabudowy. Ponadto wskazano kierunki i zasady kształtowania środowiska przyrodniczego (w tym leśnej i rolniczej przestrzeni produkcyjnej) i kulturowego, infrastruktury technicznej i społecznej formułując dodatkowo wytyczne określania właściwych ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W jednym z ostatnich rozdziałów Studium przedstawiono obowiązki i zamierzenia Miasta w zakresie opracowania planów miejscowych, wskazując obszary wymagające sporządzenia ww. dokumentów.

1.6 Współpraca i uspołecznienie procesu planowania

Opracowanie Studium wymagało zaangażowania specjalistów zajmujących się badaniem przyrodniczych, kulturowych, społecznych i gospodarczych aspektów przekształceń struktur przestrzennych miast. Rozwiązania proponowane przez zespół projektantów poddane zostały społecznej ocenie w toku następujących czynności:

- 1) przyjmowania i rozpatrywania wniosków;
- 2) wyłożenia projektu Studium oraz Prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu;
- 3) dyskusji publicznej;
- 4) przyjmowania i rozpatrywania uwag.

Tym samym zapewniony został udział społeczeństwa w opracowywaniu dokumentów, tj. strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko wymagany na mocy przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.).

1.7 Podstawowe dokumenty strategiczne i programowe

Politykę przestrzenną Miasta sformułowano w sposób zgodny z ustaleniami planów i programów o znaczeniu ponadlokalnym, w tym m.in. zawartych w:

- 1) *Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030*;
- 2) *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (2014)*;
- 3) *Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku (2013 r.)*;
- 4) planach i programach rządowych.

Zakłada się kontynuację oraz weryfikację, w przypadku zmiany uwarunkowań przestrzennych, społeczno-gospodarczych lub prawnych, dotychczasowej polityki przestrzennej zawartej w uchwałach Rady Miasta Garwolin, w szczególności:

- 1) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolin*, uchwała Nr XXV/172/2000 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 24 listopada 2000 r.;
- 2) *Strategii Rozwoju Miasta Garwolin*;
- 3) *Planie Rozwoju Lokalnego Miasta Garwolin na lata 2005-2013*, uchwała Nr XXVII/171/2005 Rady Miasta Garwolin z dnia 7 lutego 2005 r.;
- 4) *Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Garwolin*, uchwała Nr XXIX/185/2016 Rady Miasta Garwolin z dnia 26 października 2016 r., z późn. zm.;
- 5) *Programie ochrony środowiska dla miasta Garwolin na lata 2010-2017*, uchwała Nr LXIV/267/2010 Rady Miasta Garwolin z dnia 2 sierpnia 2010 r.;
- 6) *Planie gospodarki odpadami dla miasta Garwolin na lata 2010-2013 z uwzględnieniem lat 2014-2017*, uchwała Nr LXIV/267/2010 Rady Miasta Garwolin z dnia 2 sierpnia 2010 r.

2 Podstawowe dane o mieście Garwolin

Miasto Garwolin położone jest we wschodniej Polsce, w południowo-wschodniej części województwa mazowieckiego, w centralnej części powiatu garwolińskiego. Jest siedzibą władz miasta, gminy wiejskiej i powiatu. Pozostałe większe ośrodki znajdujące się w powiecie garwolińskim to: Łaskarzew (ośrodek miejski) oraz Żelechów i Pilawa (ośrodki miejsko-wiejskie). Miasto otoczone jest terenem gminy wiejskiej Garwolin.

Początki Garwolina wiążą się z rzeką – dogodnym miejscem przeprawy i drogami handlowymi. Przy przeprawie powstała osada z placem targowym, która w 1423 r. uzyskała prawa miejskie. Obecnie Miasto jest ważnym węzłem komunikacyjnym. Krzyżują się tu szlaki drogowe o znaczeniu ponadregionalnym, zapewniające połączenia z wieloma aglomeracjami.



il. 1. Położenie Miasta na tle powiatu garwolińskiego
źródło: „Program Ochrony Środowiska ...”, 2010.

Miasto Garwolin położone jest w bliskiej odległości od ośrodków przemysłowych i usługowych o znaczeniu regionalnym i subregionalnym: o około 60 km od siedziby województwa – Warszawy, o około 75 km od Siedlec. Szczególne znaczenie dla Miasta ma położenie na skrzyżowaniu dwóch ważnych tras komunikacyjnych:

- 1) drogi krajowej nr 17, łączącej aglomerację warszawską i lubelską z polsko-ukraińskim przejściem granicznym w Hrebennem, będącą częścią europejskiego szlaku E372;
- 2) drogi krajowej nr 76, łączącej miejscowości Wilga (woj. mazowieckie) i Łuków (woj. lubelskie).

Garwolin jest największym miastem w powiecie. Obejmuje obszar ponad 22 km², co stanowi 1,7% powierzchni powiatu. Zamieszkuje je około 17,3 tys. mieszkańców (wg danych GUS z 2016 r.). Gęstość zaludnienia wynosi około 790 osób na 1 km² i jest wartością większą od średniej dla miast powiatu garwolińskiego (545 osób/km²).

3 Synteza projektu Studium

3.1 Synteza uwarunkowań

Syntezy uwarunkowań rozwoju obszaru Garwolina dokonano poprzez ocenę czynników wpływających na zrównoważony rozwój Miasta, wynikających ze sfery przyrodniczo-środowiskowej, kulturowej, społeczno-gospodarczej oraz istniejącego zagospodarowania terenu. Oceny tej dokonano poprzez weryfikowanie, w każdej ze sfer zagrożeń i wynikających z nich ograniczeń rozwoju oraz atutów i wynikających z nich szans rozwoju.

1. Garwolin jest ważnym ośrodkiem administracyjnym i usługowym regionu.
2. Miasto posiada korzystne położenie pod względem regionalnej i ogólnopolskiej sieci komunikacyjnej – we wschodniej Polsce, w sąsiedztwie dużych miast, na skrzyżowaniu dróg.
3. Istniejąca sieć drogowa zapewnia dobre powiązania komunikacyjne z krajem i regionem.

4. Liczba mieszkańców Miasta utrzymuje się na stałym poziomie z tendencją wzrostową, od kilku lat obserwuje się stały dodatni przyrost naturalny oraz dodatnie saldo migracji.
5. Korzystna struktura ludności – dominuje ludność w wieku produkcyjnym, wzrasta udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, wzrasta poziom wykształcenia mieszkańców oraz ilość podmiotów gospodarczych.
6. Wśród lokalnych podmiotów gospodarczych dominują małe i średnie przedsiębiorstwa, głównie z branży kosmetycznej, spożywczej, odzieżowej, maszynowej, meblarskiej, elektronicznej i rzemiosła skórzanego.
7. Miasto posiada wysokie walory kulturowe i przyrodniczo-krajobrazowe: historyczny układ przestrzenny Miasta, liczne obiekty i obszary zabytkowe, dolinę rzeki Wilgi.
8. Zasoby przyrodnicze i kulturowe stwarzają możliwość rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych na terenie Miasta oraz budowy jego wizerunku i tożsamości.
9. Wyposażenie w infrastrukturę społeczną jest wystarczające – dobrze rozwinięta jest sieć placówek oświatowych, ochrony zdrowia i opieki społecznej. Na terenie Miasta zlokalizowane są liczne instytucje użyteczności publicznej.
10. Sieci infrastruktury technicznej wymagają rozwoju w dostosowaniu do postępujących procesów urbanizacyjnych.
11. Istniejące drogi wymagają modernizacji z dostosowaniem do obowiązujących przepisów w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne. Konieczne jest wprowadzenie dalszych rozwiązań ograniczających ruch tranzytowy w centrum.
12. Obecność wielu zakładów przemysłowych, stymuluje rozwój Miasta. Jednocześnie jest źródłem uciążliwości (większy poziom zanieczyszczeń i hałasu, generator ruchu tranzytowego, możliwość wystąpienia awarii).
13. Konieczne jest powiązanie planów rozwoju Miasta z systemem planowania krajowego i regionalnego oraz właściwie ukierunkowanie działań władz dla stworzenia warunków rozwoju.

3.2 Synteza zasad ochrony i kierunków rozwoju

Zawarte w niniejszym Studium ustalenia w sposób wyczerpujący odnoszą się do zakresu merytorycznego określonego w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie **kierunków zmian w strukturze przestrzennej Miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikających z bilansu terenów, audytu krajobrazowego, oraz w zakresie obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym** w Studium założono, że miasto Garwolin rozwijać się będzie w oparciu o wykorzystywanie szans i możliwości związanych przede wszystkim z:

- 1) istniejącymi, korzystnymi powiązaniem komunikacyjnymi w skali regionalnej i ogólnopolskiej;
- 2) dobrze rozwiniętą siecią dróg o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym;
- 3) aktywnością społeczną i gospodarczą mieszkańców;
- 4) funkcjonowaniem dużych, rozwijających się przedsiębiorstw;
- 5) atrakcyjnym położeniem geograficznym, przyrodniczo-krajobrazowym i kulturowym;
- 6) walorami krajobrazowymi i środowiska przyrodniczego – położeniem w dolinie Wilgi,
- 7) istnieniem obiektów o znaczących walorach kulturowych i historycznych;
- 8) uporządkowanym systemem gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami.

Realizacja celów rozwoju miasta Garwolin będzie wiązać się z przekształceniem jakościowym i ilościowym istniejącego zagospodarowania. Wskazane kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej, określono w oparciu o zasadę kontynuacji cech istniejącego zainwestowania w zakresie funkcji oraz parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniając zidentyfikowane tendencje rozwojowe oraz potrzeby przekształceń obszarów w zakresie funkcji. Wyznaczono obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

W Studium wyznaczono obszary:

- 1) urbanizacji – tereny wskazane do zainwestowania w tym:
 - a) obszary rozwoju urbanizacji,
 - b) obszary kontynuacji urbanizacji;
- 2) elementy systemu ekologicznego Miasta – obszary, w których wyklucza się możliwość realizacji zabudowy lub ogranicza ją w sposób istotny;
- 3) obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji.

Wyznaczono tereny przeznaczone m.in. pod: zabudowę mieszkaniową i usługi, zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi, infrastrukturę techniczną, sport i rekreację, zieleni urządzoną, a także tereny rolnicze, lasy i inne.

Przewiduje się największy rozwój nowych terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowo-usługowej w północno-wschodniej i południowo-wschodniej części Miasta;
- 2) produkcyjnych, składów i magazynów w północno-zachodniej i zachodniej części;
- 3) usługowych w centrum Miasta.

W zakresie **obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk** w Studium m.in.:

- 1) wskazano obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody – pomniki przyrody;
- 2) ustalono ochronę istniejących kompleksów leśnych i ich rozwój w oparciu o wskazane obszary do zalesienia;
- 3) ustalono ochronę korytarzy i powiązań ekologicznych przed zmianą sposobu użytkowania;
- 4) ustalono kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w celu ograniczenia uciążliwości działalności człowieka dla środowiska;
- 5) rozwój systemów kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej;
- 6) objęcie wszystkich mieszkańców Miasta zorganizowanym, selektywnym systemem zbiórki odpadów;
- 7) rozwój wykorzystania w indywidualnych systemach grzewczych ekologicznych źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii;
- 8) wskazano tereny, na których możliwe jest lokalizowanie zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; ustalono zasady zapobiegania wystąpieniu poważnej awarii przemysłowej oraz jej skutkom;
- 9) obszar miasta Garwolin nie został uznany za obszar uzdrowiskowy.

W zakresie **obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** w Studium m.in.:

- 1) wskazano obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 2) ustalono konieczność rewaloryzacji i objęcia ochroną wartościowych obiektów zabytkowych;
- 3) wskazano warunki ochrony konserwatorskiej dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków;
- 4) ustalono warunki ochrony stanowisk archeologicznych.

W zakresie **kierunków i zasad rozwoju systemów komunikacji** w Studium m.in.:

- 1) ustalono rozwój i modernizację sieci powiązań zewnętrznych i wewnętrznych;
- 2) wskazano przebiegi projektowanych „wewnętrznych” obwodnic miasta Garwolin;
- 3) ustalono konieczność rozwoju wewnętrznych układów komunikacyjnych na nowopowstających terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) ustalono konieczność docelowego dostosowania parametrów technicznych istniejących dróg do obowiązujących przepisów w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

W zakresie **kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej** w Studium m.in.:

- 1) wskazano tereny istniejącej infrastruktury technicznej oraz przebiegi istniejących sieci o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) założono rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, budowę sieci gazowej oraz rozwój sieci wodociągowej i energetycznej w oparciu o istniejące zasoby;
- 3) postuluje się rozwój infrastruktury teleinformatycznej;
- 4) założono rozwój w obszarze Miasta obiektów i urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych oraz wykorzystanie w systemach grzewczych urządzeń wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych. Na terenie Miasta nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

W zakresie **obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego** w Studium wskazano lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z programami rządowymi i ponadlokalnymi. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym realizowane są w miejscach ich dotychczasowej lokalizacji. Nie wyznacza się celowej lokalizacji (poza wybranymi terenami infrastruktury technicznej oraz obszarem rozwoju funkcji usługowych związanych z rekreacją i wypoczynkiem) miejsc lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Wskazanie lokalizacji inwestycji może być dokonane w planie miejscowym w terenach, o funkcji zgodnej z planowaną.

W zakresie **obszarów, dla których jest obowiązkowe sporządzenie planu miejscowego**, w Studium wskazano obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego:

- 1) na podstawie przepisów odrębnych: tereny lokalizacji cmentarzy;
- 2) na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obszar przestrzeni publicznej.

W zakresie **obszarów, dla których Gmina zamierza sporządzić plan miejscowy** w Studium jako niezbędne do sporządzenia planów miejscowych wskazano tereny rozwoju urbanizacji, tereny w granicach stref ochrony konserwatorskiej, obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji oraz tereny objęte planami miejscowymi, których zakres i forma nie odpowiada aktualnie obowiązującym przepisom prawa oraz polityce przestrzennej określonej w Studium.

Ponadto, dla obszarów, dla których Studium przewiduje możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², należy sporządzić plany miejscowe, o ile ma nastąpić ich lokalizacja.

W zakresie **kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej** w Studium założono utrzymanie funkcji rolniczych na terenach rolnych niezainwestowanych poprzez prowadzenie produkcji rolnej zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej i rozwój rolnictwa ekologicznego, przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami, likwidację części gospodarstw rolnych i zapewnienie ludności dotychczas rolniczej miejsc pracy (w sektorze usług lub przemysłu) oraz sukcesywne przeznaczenie części terenów rolnych najłagodniejszych gleb pod zalesienia.

Wskazano utrzymanie na cele rolnicze terenów oznaczonych na rysunku Studium jako grunty orne (R), użytki zielone (PS), tereny potencjalnych zalesień (RL). Pozostałe tereny są terenami przeznaczonymi na inne cele niż rolne.

W zakresie leśnej przestrzeni produkcyjnej ustala się zachowanie i rozwój istniejących kompleksów leśnych. Wprowadza się ich uzupełnienia, wyznacza się obszary preferowane do realizacji zalesień. Zakłada się pełnienie przez nie funkcji ochronnych, edukacyjnych i rekreacyjnych.

W zakresie **obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi** w Studium uwzględniono obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Wilgi, na których wprowadzono rozwiązania przestrzenne umożliwiające naturalny przepływ wód oraz minimalizację strat materialnych spowodowanych zalaniem:

- 1) tereny dotychczas niezainwestowane pozostawiono jako nieprzeznaczone pod zabudowę;
- 2) tereny zainwestowane w całości lub części oznaczono jako tereny zabudowy w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Realizacja jakichkolwiek działań w ich granicach musi być podporządkowana zakazom i warunkom odstępstw od zakazów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami.

Obszary wzdłuż mniejszych cieków oraz lokalnych obniżen terenu są obszarami występowania wód hipodermicznych, narażonymi na wystąpienie okresowych podtopień, dla których ustala się ograniczenia w możliwości realizacji zainwestowania.

W zakresie **obszarów osuwania się mas ziemnych** nie wprowadzono w Studium szczegółowych ustaleń ze względu na niewystępowanie w obszarze Miasta obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych i obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

W zakresie **obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny** w Studium nie wprowadzono żadnych ustaleń, z uwagi na brak w granicach Miasta kopalin, które wymagałyby wyznaczenia filaru ochronnego.

W zakresie **obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych** w Studium nie wprowadzono żadnych ustaleń, z uwagi na brak w granicach Miasta Pomników Zagłady i ich stref ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

W zakresie **obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji** w Studium wskazano obszary, które wymagają przekształceń i rehabilitacji:

- 1) obszary wartościowe pod względem kulturowym;
- 2) obszary wartościowe pod względem przyrodniczo-krajobrazowym.

W Studium nie określono obszarów wymagających rekultywacji, ze względu na nie występowanie w obszarze Miasta obszarów zdegradowanych wymagających rekultywacji.

Na terenie Miasta nie stwierdzono historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz wystąpienia bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku lub szkód w środowisku. W związku z czym nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

Na rysunku Studium oznaczono **granice obszaru zdegradowanego** oraz **granice obszaru rewitalizacji** wyznaczone w uchwale Nr XXIX/185/2016 z dnia 26 października 2016 r. Rady Miasta Garwolina z dnia 26 października 2016 r. w sprawie uchwalenia „Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Garwolin” z późn. zm.

W zakresie **granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych** w Studium, zgodnie z decyzją nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2016 r., poz. 25 z późn. zm.), działkę nr ewid. 477 ustalono jako teren zamknięty. Dla terenu tego nie wyznaczono strefy ochronnej. Na działce zlokalizowana jest Wojskowa Komenda Uzuppełnień.

W granicach Miasta nie wyznaczono żadnych innych terenów zamkniętych.

W zakresie **obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym** w Studium wyznaczono obszary funkcjonalne:

- 1) obszar wielofunkcyjny centrum;
- 2) obszar mieszkaniowo-usługowy;
- 3) obszar rolny/mieszkaniowo-usługowy perspektywiczny;
- 4) obszar produkcyjno-usługowy;
- 5) obszar rolny/produkcyjno-usługowy perspektywiczny;
- 6) obszar ekologiczny doliny Wilgi;
- 7) obszar rolno-leśny;

Dodatkowo, w Studium określono również: **kierunki rozwoju i przekształceń infrastruktury społecznej** oraz **kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa**.

4 Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań

Kształtując rozwiązania, opierając się o rozpoznanie istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego, funkcjonowania środowiska przyrodniczego, stopnia zachowania wartości kulturowych, sytuacji społeczno-gospodarczej, przyjęto za cele podstawowe:

- 1) wielofunkcyjny rozwój Miasta;
- 2) wykorzystanie dobrego położenia, istniejących powiązań komunikacyjnych, obszarów wartościowych przyrodniczo i kulturowo;
- 3) rozwój wielofunkcyjnego centrum Miasta z wprowadzeniem działań ochronnych i rewitalizacyjnych;
- 4) zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania, poprawę jakości świadczonych usług publicznych, poprawę stanu środowiska naturalnego, m.in. poprzez rozwój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz obniżenie uciążliwości powodowanych ruchem komunikacyjnym;
- 5) rozwój potencjału gospodarczego Miasta;
- 6) wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych do budowy wizerunku Miasta i jego tożsamości;
- 7) rozwój usług o znaczeniu ponadlokalnym na terenie Miasta, m.in. obiektów sportowych, rekreacyjnych, turystyki, funkcji hotelarsko-gastronomicznych;
- 8) stworzenie wizerunku Miasta jako atrakcyjnego miejsca zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej, co w połączeniu z istnieniem dogodnych połączeń

- komunikacyjnych daje szansę na rozwój funkcji mieszkaniowych;
- 9) rozwój systemów uzbrojenia terenu i standardów wyposażenia w dostosowaniu do stopnia zaawansowania rozwoju przestrzennego (istniejąca infrastruktura techniczna daje solidną podstawę dla dalszej jej rozbudowy).

5 Słowniczek pojęć i definicji

Ilekroć w niniejszym opracowaniu jest mowa o:

- 1) **inwestycji celu publicznego** - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów publicznych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **korytarzu ekologicznym** – należy przez to rozumieć ciągły, nieprzerwany zabudową lub infrastrukturą techniczną fragment środowiska przyrodniczego z zachowanymi cechami naturalnymi i funkcjonalnymi lub celowo ukształtowany, gwarantujący łączność pomiędzy elementami węzłowymi systemu przyrodniczego, umożliwiający przemieszczanie się materii i energii w środowisku oraz migrację zwierząt;
- 3) **Mieście** – należy przez to rozumieć miasto Garwolin, chyba, że z treści zapisu wynika inaczej;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne;
- 5) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć funkcję określającą sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **rysunku Studium** – należy przez to rozumieć rysunek Studium sporządzony na mapie w skali 1:5000, składający się z dwóch arkuszy, stanowiący załącznik do uchwały uchwalającej Studium;
- 7) **Studium** – należy przez to rozumieć niniejsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiące dokument planistyczny Miasta, obejmujący obszar w granicach administracyjnych miasta, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 8) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 9) **WKZ** – należy przez to rozumieć właściwy organ ochrony zabytków (Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).

TOM II – UWARUNKOWANIA

1 Uwarunkowania ponadlokalne

1.1 Powiązania funkcjonalno-przestrzenne. Ponadlokalne urządzenia infrastruktury społecznej

Miasto Garwolin jest ośrodkiem powiatowym położonym w centralnej części Polski, w odległości 60 km na południowy-wschód od Warszawy, metropolii stołecznej. W niewielkiej odległości od Garwolina położone są:

- 1) Żelechów – ośrodek powiatowy, około 25 km na południowy-wschód;
- 2) Otwock i Mińsk Mazowiecki – ośrodki powiatowe, około 35 km na północ i północny-zachód;
- 3) Dęblin – około 45 km na południowy-wschód;
- 4) Łuków – ośrodek powiatowy, około 56 km na wschód;
- 5) Siedlce – ośrodek o znaczeniu ponadregionalnym, około 60 km na północny-wschód
- 6) Lublin – miasto o znaczeniu europejskim, około 110 km na południowy-wschód.

Na kształtowanie się struktury funkcjonalno-przestrzennej Miasta niewątpliwie największy wpływ miały położenie na skrzyżowaniu szlaków komunikacyjnych w dolinie rzeki Wilgi i rozwój osady targowej, która do dziś pełni najważniejsze funkcje społeczno-usługowe regionu. Na dogodnie położenie komunikacyjne składały się przechodzące przez obszar Miasta szlaki komunikacyjne:

- 1) z północy na południe – trakt biegnący z Lubelszczyzny przez Żelechów i Garwolin do Czerska – obecnie droga krajowa nr 17;
- 2) ze wschodu na zachód – obecnie droga krajowa nr 76.

Współcześnie zabudowa mieszkaniowa i przemysłowo-usługowa skupia się wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacyjnych na północ i południe od rzeki Wilgi. Ukształtowane historycznie centrum Miasta nadal pełni swoją funkcję.

Na terenie Garwolina zlokalizowane są liczne placówki świadczące usługi w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej, oświaty i szkolnictwa wyższego. Miasto ma także bogatą ofertę usług „wyższego rzędu”, związanych ze specjalistyczną opieką medyczną oraz kulturą i rozrywką. Niemniej jednak potrzeby w tym zakresie mieszkańcy realizują również w pobliskich ośrodkach miejskich.

1.2 Powiązania przyrodnicze

Zgodnie z regionalizacją fizyczno-geograficzną miasto Garwolin położone jest w południowo-wschodniej części mezoregionu Równina Garwolińska (318.79), należącego do makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej (318.7). Równina graniczy od południowego-zachodu z Doliną Środkowej Wisły, od północy z Równiną Wołomińską, od wschodu z Wysoczyzną Kałuszyńską, Obniżeniem Węgrowskimi Wysoczyzną Żelechowską. Jest to płaska, piaszczysto-gliniasta równina, jej wschodnia granica nie jest wyraźna, natomiast granica z Doliną Środkowej Wisły jest silnie zaznaczona w rzeźbie terenu.

Według podziału Polski na krainy przyrodniczo – leśne Garwolin znajduje się w obrębie IV Krainy Mazowiecko – Podlaskiej w Dzielnicy Wysoczyzny Siedlecko-Łukowskiej.

Garwolin leży w obrębie zlewni drugiego rzędu prawostronnego dopływu Wisły – rzeki Wilgi, poza zasięgiem wieloprzestrzennych systemów obszarów chronionych i ciągów ekologicznych o znaczeniu krajowym i regionalnym.

Przepływ materii, energii oraz informacji genetycznej pomiędzy elementami systemu przyrodniczego Gminy i obszarami sąsiednimi odbywa się poprzez istniejącą sieć korytarzy i powiązań ekologicznych. Głównymi przyrodniczymi powiązaniem obszaru Miasta jest dolina rzeki Wilgi, płynącej ze wschodu przez Wysoczyznę Żelechowską, Równinę Garwolińską do Doliny Środkowej Wisły. Ujście Wilgi do Wisły znajduje się w obrębie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz jednocześnie w obrębie Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków Dolina Środkowej Wisły.

1.3 Powiązania komunikacyjne

Powiązania komunikacyjne miasta Garwolin z obszarami sąsiednimi odbywają się za pośrednictwem dróg krajowych oraz dróg powiatowych. Najważniejszym elementem systemu

komunikacyjnego o znaczeniu europejskim jest droga krajowa nr 17 łącząca Warszawę, Lublin i Hrebenne. Odcinek drogi nr 17 pełni funkcję obwodnicy Miasta, posiada status drogi ekspresowej S17. Znaczenie ponadlokalne posiada również droga krajowa nr 76 relacji Wilga-Luków. W obrębie Miasta przebiega ze wschodu na zachód w ulicach: Księcia Janusza I, Staszica, Długa, Sienkiewicza i Stacyjna.

Połączenia z obszarami sąsiednimi zapewniają ponadto drogi powiatowe łączące Garwolin z miejscowościami: Lucin, Górki, Miastków Kościelny oraz z gminami Żelechów i Górzno.

W sąsiedztwie Garwolina przebiega linia kolejowa nr 07 relacji Warszawa Wschodnia – Dorohusk (tzw. Kolej Nadwiślańska) ze stacją kolejową w Woli Rębkowskiej, oddalonej o około 5 km na zachód od centrum Miasta.

Świadczone na terenie Gminy usługi w zakresie transportu zbiorowego zapewniają powiązania komunikacyjne m.in., Warszawą, Otwockiem, Mińskiem Mazowieckim, Siedlcami, Lublinem oraz szeregami innych miejscowości w granicach powiatu garwolińskiego oraz powiatów sąsiadujących.

2 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

2.1 Struktura funkcjonalno-przestrzenna Miasta i procesy jej przekształceń; zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Struktura funkcjonalno-przestrzenna Garwolina ukształtowała się w dostosowaniu do przebiegu ciągów komunikacyjnych oraz naturalnych warunków doliny Wilgi. Układ strukturalny Miasta oraz warunki fizjograficzne pozwalają na czytelne wyodrębnienie stref funkcjonalno-przestrzennych:

- 1) wielofunkcyjny obszar centralny – historycznego centrum Miasta – z dominacją funkcji mieszkaniowej, dobrze wykształconą funkcją usługową o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 2) obszar doliny Wilgi na południe od centrum Miasta, przebiegającej ze wschodu na zachód – tereny zieleni urządzonej i naturalnej z dominacją funkcji sportowo-rekreacyjnych oraz produkcyjno-usługowych;
- 3) obszary wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych na północ i południe od centrum Miasta (Romanówka, Stacyjna, Koszary) – wielofunkcyjne z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz produkcyjno-usługowej;
- 4) obszar zachodni – wielofunkcyjny z przewagą funkcji produkcyjnych i usługowych oraz mieszkaniowych;
- 5) obszar północno-wschodni (Stawki, Budzeń) – z dynamicznie postępującym procesem urbanizacji, z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji rolniczej;
- 6) obszar południowo-wschodni (Zawady, Leszczyzny Nowe) – wielofunkcyjny z dominacją funkcji rolniczych, mieszkaniowych i przyrodniczych;
- 7) obszar południowy (Działki) – wielofunkcyjny z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług o znaczeniu ponadlokalnym.

W strukturze przestrzennej Miasta naturalną barierę rozwoju przestrzennego stanowi rzeka Wilga, a także droga ekspresowa w północno-zachodniej części Miasta. Właściwe śródmieście funkcjonalne znajduje się w prawobrzeżnej części Miasta.

Miasto jest dość intensywnie zainwestowane, łączy funkcje mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe i przyrodnicze. W strukturze użytkowania gruntów tereny zainwestowane zajmują ponad 23% powierzchni Miasta. Największy udział w terenach zainwestowanych ma zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług a także zabudowa usługowa.

Głównymi elementami charakteryzującymi przestrzeń Miasta, wokół których następował jego rozwój, są: plac centralny, ograniczony ulicami Kościuszki, Nadwodną, Krótką i Senatorską oraz Skwer Marszałka Piłsudskiego wraz z kolegiatą pw. Przemienienia Pańskiego w centrum, oraz ulice: Kościuszki, Długa, Staszica i Senatorska. Miejsca te stanowiły w przeszłości i stanowią obecnie centra życia społecznego Garwolina.

Tereny zainwestowanie Miasta skoncentrowane są w układzie północny-zachód – południowy-wschód, na północ i południe od doliny rzeki Wilgi, ograniczone na zachodzie terenem drogi krajowej S17. Możliwości realizacji nowej zabudowy w obszarze ścisłego centrum Miasta są znacznie ograniczone – obszar jest już niemal w całości intensywnie zabudowany. Sukcesywnie następuje rozwój zainwestowania na terenach na północny-wschód od centrum – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz na terenach na południe od doliny Wilgi – zabudowa

mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i przemysłowa. Zabudowa przemysłowa i magazynowo-składowa koncentruje się głównie na obrzeżach, wzdłuż ul. Stacyjnej i ul. 2 Armii Wojska Polskiego oraz ul. Tadeusza Kościuszki w północnej części Miasta.

Dominującym typem zabudowy w obszarze centralnym Garwolina jest zabudowa wielorodzinna i mieszkaniowo-usługowa. W pozostałej części Miasta dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wśród której występują obiekty usługowe i produkcyjno-składowe. Nieliczna na terenie Miasta zabudowa zagrodowa zastępowana jest stopniowo zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową.

Tab. 1. Istniejąca struktura funkcjonalna miasta Garwolin

Funkcja terenu		Powierzchnia	
		ha	%
tereny zainwestowane	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	303,97	13,77
	zabudowa zagrodowa, w tym tereny obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych	32,62	1,48
	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	37,54	1,7
	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	15,07	0,68
	tereny wielofunkcyjne centrum	5,96	0,27
	tereny usługowe	60,91	2,76
	tereny sportu i rekreacji	14,94	0,68
	tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług	95,77	4,34
	tereny komunikacji (tereny dróg, parkingów, dworców, garaży itp.)	46,33	2,1
	tereny infrastruktury technicznej	12,53	0,57
tereny zainwestowane razem		625,65	28,34
tereny niezagospodarowane i rolnicze, w tym sady, łąki i pastwiska		1447,56	65,56
tereny zieleni i wód	tereny zieleni urządzonej	15,41	0,7
	cmentarze	9,16	0,41
	tereny ogrodów działkowych	29,10	1,32
	lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione	64,56	2,92
	wody powierzchniowe	16,57	0,75
RAZEM		2208,00	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji obszaru Miasta.

Ilość terenów zainwestowanych w obrębie Miasta stale się powiększa. W latach 2004-2016 każdego roku oddawano do użytkowania przeciętnie 46 budynków mieszkalnych oraz 14 budynków niemieszkalnych (tab. 2).

Tab. 2. Liczba nowych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2004-2016.

Budynki	Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania													Średnia
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Nowe budynki mieszkalne ogółem	60	70	73	60	50	48	41	35	41	30	30	34	25	46
Nowe budynki niemieszkalne ogółem	11	27	20	25	13	5	12	17	17	10	11	5	14	14

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

W latach 2005-2016 na terenie Miasta oddanych do użytkowania zostało 597 nowych budynków mieszkalnych, o średniej powierzchni użytkowej 261 m² oraz 187 nowych budynków niemieszkalnych, o średniej powierzchni użytkowej 539 m². W analizowanym okresie, według danych GUS, wśród nowych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania na terenie

Garwolina, dominowały budynki handlowo-usługowe (53 obiektów), garaże (67 obiektów) oraz zbiorniki, silosy i budynki magazynowe (24 obiekty) (tab. 3).

Tab. 3. Średnia powierzchnia użytkowa nowych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oddanych do użytkowania w danym roku w latach 2005-2016.

Budynki wg funkcji (łącznie liczba obiektów z wszystkich lat)	Średnia powierzchnia użytkowa nowych budynków oddanych do użytkowania w danym roku [m ²]												Średnia
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Budynki mieszkalne ogółem (597):	157	196	172	233	344	211	196	351	341	240	192	397	261
budynki jednorodzinne (147)	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	173	171	157	154	178	167
budynki wielorodzinne (13)	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	bd.	260	1875	1393	1464	1550	1778
Budynki niemieszkalne ogółem (165):	149	352	343	255	188	1411	773	404	843	661	118	876	539
Budynki hoteli (3)	44*	-	619*	-	-	-	536*	-	-	-	-	-	-
Budynki biurowe (1)	-	-	-	-	-	-	-	138*	-	-	-	-	-
Budynki handlowo-usługowe (53)	360	391	684	1750	707*	3178	1316	814	1 082	1 934	84*	1190	-
Budynki garaży (67)	25	40	50	70	64	60	63	62	75	58	51	217	-
Budynki przemysłowe (4)	-	2157	-	-	-	-	3 425*	-	-	-	-	160*	-
Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe (24)	378	71*	178	26077*	302	512*	-	471	129	-	203	2126*	-
Budynki szpitali i zakładów opieki medycznej (3)	-	-	-	162*	-	-	843*	-	-	-	-	1208*	-
Budynki szkół i instytucji badawczych (3)	-	-	-	1624*	-	-	-	-	-	1062*	-	1438*	-
Budynki gospodarstw rolnych (1)	-	-	-	-	-	235*	-	-	-	-	-	-	-
Budynki kultury fizycznej (2)	-	-	-	1368*	-	-	-	-	4 573*	-	-	-	-
Pozostałe budynki niemieszkalne (15)	70	112	-	63*	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* wartość powierzchni wpisano kursywą gdy w danym roku powstał tylko 1 budynek danego typu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.



Fot. 1. Zabudowa usługowo-mieszkaniowa w centrum Miasta
 fot. S. Kotecka



Fot. 2. Nowa zabudowa wielorodzinna w północnej części Miasta, os. Romanówka
 fot. S. Kotecka



Fot. 3. Nowa zabudowa jednorodzinna na obrzeżach Miasta
 fot. S. Kotecka

Garwolin posiada bardzo dobrze rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej. Szczegółowo uzbrojenie terenu zostało omówione w rozdz. 9 i 10.

2.2 Dotychczasowe przeznaczenie oraz stan systemu planowania przestrzennego

Dotychczasowe przeznaczenie

Rozwój zainwestowania na obszarze Garwolina odbywa się w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (dla inwestycji celu publicznego) oraz w drodze decyzji o warunkach zabudowy (dla innych inwestycji).

Obszar Miasta w obowiązujących dokumentach planistycznych (w Studium oraz w niżej wymienionych planach miejscowych) został przeznaczony na rozmaite cele, zarówno przyrodnicze i rolnicze, jak i na cele zabudowy i zagospodarowania terenu (począwszy od zabudowy

mieszkańciew jedno- i wielorodzinnej, po funkcje usługowe, składowe, produkcyjne i magazynowe).

Tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę w znacznym stopniu zostały już zainwestowane. W rozdz.14.3. wskazano jaka jest chłoność (w podziale na funkcje zabudowy) obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina uchwalone zostało uchwałą Nr XXV/172/2000 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 24 listopada 2000 r. Studium wykonane zostało zgodnie z zasadami i procedurą sporządzania studium określonymi w nieobowiązującej już ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o *zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz.U. z 1994 Nr 89 poz. 415 z późn. zm.).

W związku z powyższym stwierdzono konieczność opracowania nowego dokumentu w celu dostosowania jego formy i zakresu ustaleń do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, uwzględnienia ustaleń dokumentów o znaczeniu ponadlokalnym oraz dostosowania polityki przestrzennej w nim zawartej do aktualnych potrzeb rozwojowych miasta Garwolina. Rada Miasta Garwolin podjęła uchwałę Nr XL/163/2009 z dnia 29 kwietnia 2009 r. w *sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina*, zmienioną uchwałą Rady Miasta Garwolina Nr XXVII/125/2012 z dnia 30 lipca 2012 r.

Wnioski złożone do projektu Studium w wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do jego sporządzenia potwierdzają konieczność weryfikacji wskazanego w ww. dokumentach przeznaczenia terenu i dostosowania zapisów Studium do aktualnych potrzeb rozwojowych Miasta i planów inwestycyjnych mieszkańców.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Ponad połowa powierzchni Miasta pokryta jest obowiązującymi planami miejscowymi (wg stanu na koniec 2015 r.). Planami miejscowymi objęte są przede wszystkim obszary o najintensywniejszej zabudowie, poddane silnej presji urbanizacyjnej. Dla obszaru miasta Garwolin obowiązują następujące plany miejscowe:

- 1) zmiany miejscowego planu ogólnego miasta Garwolina¹:
 - a) uchwała Nr XXXVIII/268/98 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 30 marca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego z 1998 r. Nr 14, poz. 86),
 - b) uchwała Nr VIII/42/99 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 24 maja 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 1999 r. Nr 54, poz. 2032),
 - c) uchwała Nr XXXV/243/2001 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 9 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2001 r. Nr 252 poz. 5253),
 - d) uchwała Nr VII/35/2003 Rady Miasta Garwolin z dnia 15 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2003 r. Nr 133, poz. 3254),
 - e) uchwała Nr XII/61/2003 Rady Miasta Garwolin z dnia 30 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2003 r. Nr 240 poz. 6305),
 - f) uchwała Nr XIV/72/2003 Rady Miasta Garwolin z dnia 30 października 2003 r. ((Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2003 r. Nr 309 poz. 8481);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolin, obejmującego osiedle mieszkaniowe przy ul. Macieja Rataja oraz teren wzdłuż nowoprojektowanej drogi – uchwała Nr XXXII/193/2005 Rady Miasta Garwolin z dnia 24 maja 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2005 r. Nr 148 poz. 4617);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Garwolińskiej Strefy Aktywności Gospodarczej, położonego w Garwolinie wzdłuż obwodnicy miasta, na północ od ul. Stacyjnej – uchwała Nr XLII/172/2009 Rady Miasta Garwolin z dnia 1 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2009 r. Nr 111 poz. 3168);
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Garwolinie pomiędzy ul. Kościuszki a ul. Księcia Janusza I – uchwała Nr XXI/91/2012 Rady Miasta Garwolina z dnia 30 stycznia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2012 r. Nr 46 poz. 2411);

¹ Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Garwolinie nr XVII/80/91 z dnia 1991 r. (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 9 poz. 217 z późn. zm.).

- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Garwolinie pomiędzy ul. Polną a osiedlem mieszkaniowym „Działki” – uchwała Nr XXI/92/2012 Rady Miasta Garwolina z dnia 30 stycznia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2012 r. Nr 49 poz. 2604);
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Garwolinie przy Al. Legionów, pomiędzy Rzeką Wilgą a osiedlem mieszkaniowym „Zarzecze” – uchwała Nr XXI/93/2012 Rady Miasta Garwolina z dnia 30 stycznia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2012 r. Nr 57 poz. 2924);
- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Garwolinie pomiędzy ul. Stacyjną, ul. Stachowskiego i ul. Cmentarną – uchwała Nr LIII/304/2018 Rady Miasta Garwolina z dnia 31 stycznia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 1458).

W opracowaniu są plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów:

- 1) pomiędzy Traktem Lwowskim z granicą administracyjną Miasta Garwolin (przystąpienie: uchwała Nr VI/22/2011 z dnia 9 lutego 2011 r.);
- 2) położonego w Garwolinie pomiędzy Traktem Lwowskim, ul. Stacyjną i ul. Kościuszki (przystąpienie uchwała Nr LVII/267/2014 Rady Miasta Garwolin z dnia 31 marca 2014 r.).

Decyzje administracyjne

Realizacja inwestycji z zakresu budowy obiektów budowlanych, prowadzenia innych robót budowlanych oraz zmian sposobu użytkowania obiektów lub ich części na obszarze, dla którego brak jest obowiązującego planu miejscowego wymaga uprzedniego ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji: o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy (dla inwestycji niebędących realizacją celu publicznego).

Analiza ilości wydanych decyzji pozwala ocenić intensywność i kierunki zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodność polityki przestrzennej przyjętej w Studium w stosunku do faktycznych trendów inwestycyjnych mieszkańców Miasta i inwestorów z zewnątrz. W analizie wydanych decyzji o warunkach zabudowy uwzględniono wyłącznie decyzje, które dotyczyły nowych inwestycji.

W latach 2003–2017 dla obszaru miasta Garwolin wydano łącznie 255 decyzji o warunkach zabudowy. Biorąc pod uwagę znaczne pokrycie planami miejscowymi obszarów o najintensywniejszych procesach urbanizacyjnych, taką ilość decyzji należy uznać za dużą, świadczącą o dużym ruchu inwestycyjnym. Z punktu widzenia ładu przestrzennego, przy takiej ilości wydawanych decyzji korzystne byłoby prowadzenie inwestycji w oparciu o plan miejscowy, w szczególności w obszarach o największym ruchu inwestycyjnym. Zdecydowana większość wydanych decyzji (139) dotyczyła nowych inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. W następnej kolejności zaś zabudowy usługowej (28 decyzji) oraz gospodarczej, garażowej i magazynowej (51 decyzji).

Obszary, dla których w analizowanym okresie wydano najwięcej decyzji, koncentrują się między innymi w północno-wschodniej części Miasta w rejonie osiedla Budzeń. W związku z tak dużym ruchem inwestycyjnym w tym obszarze, Burmistrz sporządził miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Garwolinie pomiędzy ul. Kościuszki, a ul. Księcia Janusza I przyjęty uchwałą nr XXI/91/2012 Rady Miasta Garwolina z dnia 30 stycznia 2012 r.

Tab. 4. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2005-2017 wg rodzaju inwestycji.

Rok	Wydane decyzje ogółem	Nowa zabud. mieszk. jednorod.		Nowa zabud. mieszk. wielorod.		Nowa zabud. mieszk.– usługowa	Nowa zabud. usługowa	Nowa zabud. produk. – usługowa	Nowa zabud. gospod., garażowa i magazynowa
		ogółem	w tym dec. na zespół kilku budynków	ogółem	w tym dec. na zespół kilku budynków				
2003	24	16	1	0	0	2	2	0	4
2004	27	15	0	1	0	0	5	1	5
2005	21	12	0	0	0	0	3	0	6
2006	14	8	0	1	1	0	2	1	2
2007	13	5	0	2	2	1	2	1	2
2008	29	16	1	3	3	1	2	1	6

2009	25	19	4	0	0	0	1	0	5
2010	28	14	1	1	1	3	2	1	7
2011	16	7	1	0	0	0	0	7	2
2012	10	6	0	0	0	0	0	2	2
2013	9	3	0	1	1	0	2	0	3
2014	6	0	0	0	0	0	3	1	2
2015	10	6	0	1	0	0	1	0	2
2016	8	6	1	0	0	1	0	0	1
2017	15	6	0	3	3	1	3	0	2
Razem	255	139	9	13	11	9	28	15	51

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Garwolin.

Inwestycjami celu publicznego, na realizację których wydano największą liczbą decyzji są inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej (34 szt.) oraz infrastruktury elektroenergetycznej i teletechnicznej (32 szt.), a następnie infrastruktury gazowej (29 szt.). Rozwój ww. sieci jest konieczny, służy poprawie warunków życia ludności oraz pozwala na zmniejszenie presji, jaką gospodarka wywiera na środowisko przyrodnicze.

Najważniejsze inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w analizowanym okresie koncentrowały się przede wszystkim w północno-wschodniej części Miasta.

Pozostałe decyzje dotyczyły budowy publicznych obiektów sportowych (10 szt.), zbiorników wodnych (7 szt.), obiektów usług oświaty (7 szt.), a także realizacji infrastruktury drogowej (10 szt.).

Tab. 5. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2003-2017 wg rodzaju inwestycji.

Rok	Podział ze względu na rodzaj inwestycji									Razem
	infr. drogowa	miejsca postojowe i parkingi	infr. wodno-kanalizacyjna	infr. gazowa	infr. elektroenergetyczna i teletechniczna	zb. wodne, wały przeciwpowodziowe	ob. sportowo-rekreacyjne	ob. usług oświaty	inne inwestycje celu publ.	
2003	1	0	0	0	1	0	0	0	0	2
2004	0	0	1	0	3	1	0	1	1	7
2005	0	1	0	0	1	1	0	2	2	7
2006	0	0	3	1	1	1	0	1	0	7
2007	0	0	3	1	2	0	2	0	1	9
2008	0	1	4	1	7	0	3	0	2	18
2009	1	0	7	3	3	1	3	0	3	21
2010	0	0	5	3	2	2	0	2	3	17
2011	0	0	1	8	3	1	0	0	1	14
2012	2	0	0	5	2	0	0	0	3	12
2013	1	0	0	3	0	0	0	0	0	4
2014	0	0	4	1	3	0	0	0	1	9
2015	2	0	1	0	0	0	2	0	1	6
2016	2	0	3	2	2	0	0	1	0	10
2017	1	0	2	1	2	0	0	0	0	6
Razem	10	2	34	29	32	7	10	7	18	149

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Garwolin.

2.3 Ład przestrzenny

Oceny stanu ładu przestrzennego, w odniesieniu do przestrzeni całego Miasta, dokonano na podstawie m.in. analizy położenia zabudowy w skali Miasta, sposobu formowania struktury urbanistycznej, przeznaczenia i funkcji terenów, intensywności zainwestowania i sąsiedztwa. Stan ładu przestrzennego na terenie Miasta ocenia się jako stosunkowo dobry. Wyróżniono następujące obszary:

- 1) wartościowej przestrzenie zabudowy – zabytkowe centrum Miasta i os. Koszary. Obszary te wymagają przekształceń i rehabilitacji. Istniejąca zabudowa o wartościach historyczno-kulturowych narzuca formę nowej zabudowy w celu zachowania ładu przestrzennego.

- Ochrona ładu przestrzennego dotyczy szczególnie zachowania tożsamości kulturowej, zarówno w aspekcie urbanistycznym jak i architektury historycznych obiektów;
- 2) wolne od zabudowy o rozpoczętych procesach urbanizacyjnych, na których ład przestrzenny nie jest w pełni ukształtowany – os. Rataja, Gracjanów, Budzeń, Stawki. Konieczne są działania zmierzające do odpowiedniego zagospodarowania i uzupełnienia zabudowy;
 - 3) zagrożone degradacją przez postępujące formy zainwestowania – obszar doliny Wilgi.

Dominantami układu przestrzennego Miasta w skali urbanistycznej i architektonicznej jest wieża kolegiaty pw. Przemienienia Pańskiego w centrum oraz kościoła p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej w części zachodniej Miasta.

Dotychczas, dzięki poprawnie prowadzonej polityce przestrzennej Miasta udało się uniknąć wielu konfliktów przestrzennych. W obszarze Miasta występują dwie istotniejsze bariery: antropogeniczna oraz środowiskowa ograniczające jego rozwój przestrzenno-funkcjonalny. Bariery przyrodniczą dla rozwoju zainwestowania stanowi dolina rzeki Wilgi. Bariery antropogeniczną może stanowić, zlokalizowana po zachodniej stronie Miasta, droga ekspresowa S17.

2.4 Wnioski. Główne problemy i zagrożenia ładu przestrzennego

Ład przestrzenny w Mieście jest zachowany w stopniu zadowalającym. Zabudowa mieszkaniowa rozwija się generalnie w sposób harmonijny i uporządkowany.

Głównymi problemami na terenie Miasta są:

- 1) potrzeba ochrony walorów krajobrazowych – zagrożonych realizacją zabudowy o skali i formie nieodpowiadającej tradycyjnej zabudowie głównie w centrum Miasta;
- 2) konieczność zachowania drożności korytarzy ekologicznych – zagrożonych zabudową;
- 3) ochrona przed zabudową obszarów dolinnych, szczególnie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) konieczność wzmocnienia funkcji Miasta jako centrum powiatu – zagrożonego realizacją zainwestowania o funkcjach niesłużących jego rozwojowi.

W celu zachowania i dalszego właściwego kształtowania ładu przestrzennego wskazane jest:

- 1) utrzymanie i rozwój dotychczasowych funkcji Miasta;
- 2) rozwój centrum Miasta z bogatą ofertą usługową;
- 3) równomierny rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych;
- 4) powiększenie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i sportowych;
- 5) likwidacja obiektów dysharmonijnych, przesłaniających zabytkowy charakter centrum;
- 6) właściwe kształtowanie stref ekspozycji obiektów zabytkowych i dominant widokowych Miasta;
- 7) rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza ścisłym centrum Miasta;
- 8) dbałość o estetykę przestrzeni miejskiej;
- 9) powstrzymanie nadmiernego rozwoju zabudowy na tereny chronione ze względów przyrodniczych.

3 Stan środowiska

3.1 Ukształtowanie terenu

Według podziału fizycznogeograficznego Polski J. Kondrackiego miasto Garwolin położone jest w południowo-wschodniej części mezoregionu Równina Garwolińska (318.79), należącego do makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej (318.7). Równina Garwolińska to płaska piaszczysto-gliniasta równina erozyjno-denudacyjna, którą przecinają w poprzek dopływy Wisły: Świder i Wilga. Teren równiny łagodnie opada ku północnemu-zachodowi. Równina Garwolińska graniczy na północnym-wschodzie z Obniżeniem Węgrowskim, a na południowym-wschodzie z Wysoczyzną Żelechowską.

Rzeźba terenu Garwolina i okolic ukształtowana została głównie przez procesy glacialne, następnie przemodelowana w warunkach interglacjalnych, peryglacjalnych i holocenijskich. Zasadniczą rolę w kształtowaniu rzeźby terenu odegrały lądolody zlodowacenia południowopolskiego, środkowopolskiego oraz północnopolskiego. Główne formy ukształtowania terenu powstały w wyniku procesów fluwialnych, fluwio-glacjalnych, denudacyjnych i eolicznych.

Położenie Miasta w obrębie jednej jednostki morfologicznej sprawia, iż rzeźba terenu jest mało urozmaicona. Główną jednostką morfologiczną stanowi lekko falista, zdenudowana wysoczyzna polodowcowa, o przeważających spadkach 2-5%. Płaską powierzchnię wysoczyzny w centralnej

części Miasta urozmaica rozległy, płaski obszar doliny rzeki Wilgi, płynącej z północnego-wschodu na południowy-zachód, której dno znajduje się na wysokości około 110-130 m n.p.m. Dolina rzeki charakteryzuje się krajobrazem równin akumulacyjnych (mady i lasy łąkowe na brzegach). Poza doliną przeważa krajobraz starogłacjalnych równin peryglacjalnych o ziemiach bielcowych i pseudobielcowych, miejscami brunatnych i wylugowanych, porośniętych lasami grądowymi i borami mieszanymi.

Deniwelacje terenu maksymalnie osiągają 41,5 m. Tereny najwyżej wyniesione nad poziom morza znajdują się w południowo-wschodniej części Miasta (wysokości około 160-162,5 m n.p.m.), w rejonie ul. Źródlanej i Sławińskiej. Najniżej położonymi terenami (około 121 m n.p.m.) są obszary położone w zachodniej części Miasta, w dolinie rzeki Wilgi. Powierzchnia terenu Miasta łagodnie opada z północy i południowego-wschodu w kierunku centrum.

3.2 Warunki geologiczno-gruntowe. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

Geologicznie teren Miasta położony jest w obrębie platformy wschodnioeuropejskiej, która składa się z dwóch pięter tektonicznych: podłoża krystalicznego i pokrywy osadowej. Krystaliczne podłoże zbudowane jest z archaicznych i proterozoicznych granitodów, gnejsów, bazaltów. Leży ono pod warstwami osadowymi późniejszych okresów geologicznych, których miąższość jest zróżnicowana. Osady permo-mezozoiku o łącznej miąższości około 1600 m budują strukturę zwaną niecką lubelsko-mazowiecką. Najwyższe ogniwo kredy górnej – mastrycht, wykształcone jest w postaci margli, wapieni, lokalnie kredy piszczącej. Na utworach kredy górnej osadziły się niewielkiej miąższości paleoceniczne opoki i gezy piaszczyste. Osady paleocenu przykryte są przez piaszczysto-ilaste osady trzeciorzędowe, od oligocenu do pliocenu. Osady oligocenu, osiągające w tym rejonie około 60 m miąższości, reprezentowane są przez drobnoziarniste i pylaste piaski przewarstwione mułkami i iłami. Ich cechą charakterystyczną jest zielonkawa barwa, związana z dużą zawartością glaukonitu. Osady miocenu, osiągające miąższość do około 30 m, wykształcone są w postaci drobnoziarnistych i pylastych piasków, mułków piaszczystych oraz iłów. Osady plioceniczne to przede wszystkim ropy pstry, mułki ilaste oraz piaski drobnoziarniste.

W plejstocenie na analizowany obszar kilkakrotnie wkraczał lodowiec. Wśród utworów tego okresu wyróżnić można osady preglacjalne, interglacjalne kromerskiego, zlodowacenia południowopolskiego, środkowopolskiego i północnopolskiego. Osady preglacjalne, zalegające na utworach trzeciorzędowych, wykształcone są w postaci drobno i średnioziarnistych piasków, piasków ze żwirami i żwirów, lokalnie przewarstwionych iłami i mułkami. Do interglacjalne kromerskiego należą piaski rzeczne ze żwirami, występujące w spągowej części kopalnej doliny na linii Ruda Talubska – Garwolin.

W okresie zlodowacenia południowopolskiego łądolód dwukrotnie wkraczał na omawiany obszar. Osady tego zlodowacenia reprezentowane są przez piaski wodnolodowcowe i gliny zwałowe. W okresie interglacjalne wielkiego na obszarze miała miejsce silna erozja, która doprowadziła do pogłębienia doliny w okolicach Rudy Talubskiej i Garwolina.

Utwory zlodowacenia środkowopolskiego reprezentują osady zastoiskowe, wodnolodowcowe i lodowcowe (piaski wodnolodowcowe i gliny zwałowe o miąższości do kilkudziesięciu metrów).

Podczas interglacjalne eemskiego ukształtowała się sieć rzeczna, rzeka Wilga wcięła się w podłoże na głębokość około 10 m. Zlodowacenie północnopolskie zaznaczyło się w rejonie Garwolina akumulacją osadów piaszczystych w dolinie Wilgi i jej dopływów, na wysoczyźnie zaś intensywnym wietrzeniem i procesami peryglacjalnymi. W końcowej fazie zlodowacenia i w holocenie na obszarach akumulacji piasków wodnolodowcowych zachodziły liczne procesy eoliczne. W dolinach rzecznych osadziły się piaszczyste i torfiaste namuły i torfy.

Obszar miasta Garwolin charakteryzują podobne warunki glebowe. Niemal na całym analizowanym obszarze gleby powstały na utworach polodowcowych (glinach, piaskach, żwirach, iłach) oraz aluwialach rzecznych, charakteryzujących się najczęściej średnią jakością.

Na terenie miasta Garwolin dominują następujące typy i podtypy gleb:

- 1) gleby bielcowe i pseudobielcowe – zajmują ponad połowę powierzchni Miasta (51,7%), tworzą duże, zwarte kompleksy, należące do kompleksu żytniego słabego oraz żytniego dobrego i żytniego bardzo słabego; są to w przeważającej części grunty obecnie użytkowane rolniczo;
- 2) gleby brunatne wylugowane i kwaśne – występują lokalnie, nie tworzą większych kompleksów, należą głównie do kompleksu żytniego bardzo dobrego, pszennego dobrego i pszennego wadliwego;
- 3) czarne ziemie zdegradowane i gleby szare – występują lokalnie, nie tworząc zwartych kompleksów, zajmują niewiele ponad 12% powierzchni Miasta;

- 4) mułowo-torfowe, torfowo-mułowe, murszowo-mineralne i murszowate – występują lokalnie w dolinie rzeki Wilgi, w zachodniej części Miasta;
- 5) mady – występują w dolinie rzeki Wilgi.

Pozostałe to gleby nieprzydatne rolniczo, nieużytki i gleby znajdujące się pod zabudową. Gleby centralnej części Miasta są silnie przekształcone wskutek postępującej urbanizacji, są nieprzydatne rolniczo.

Na terenie Miasta nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych w tym zagrożeń osuwania się mas ziemnych.

3.3 Zasoby surowcowe. Obszary i tereny górnicze

Na obszarze Miasta brak jest surowców o znaczeniu regionalnym. W północno-zachodniej części Miasta, tuż przy granicy z gminą Garwolin zlokalizowany jest niewielki fragment złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Miętne”. Powierzchnia całego udokumentowanego złoża wynosi 5,90 ha, w granicach Miasta znajduje się około 0,4 ha.

Ponadto w rejonie miejscowości Miętne, tuż za północną granicą Miasta, udokumentowano złożo „Miętne II” – złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej. Eksploatacja tych złóż została zakończona.

W rejonie Garwolina przeprowadzono szereg geologicznych prac poszukiwawczych, które dotyczyły głównie kruszywa naturalnego i surowców ilastych ceramiki budowlanej. Na ich podstawie określono obszary perspektywiczne:

- 1) w zachodniej części Miasta dla czwartorzędowych ilów i łupków ilastych ceramiki budowlanej;
- 2) w dolinie rzeki Wilgi dla torfów.

Na terenie miasta Garwolin nie występują tereny i obszary górnicze ustanowione na podstawie przepisów odrębnych dotyczących geologii i górnictwa.

3.4 Zasoby wodne

3.4.1 Wody podziemne

Według podziału Polski na regiony hydrogeologiczne, miasto Garwolin znajduje się w obrębie I regionu mazowieckiego (wg. B. Paczyńskiego, 1995). Obszar opracowania, w ramach krajowej strategii ochrony głównych zbiorników wód podziemnych, znajduje się w obrębie części centralnej trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A – Subniecki Warszawskiej. Znaczna głębokość zbiornika wpływa na izolację wód od wpływu czynników antropogenicznych. Na zachód od Miasta położony jest czwartorzędowy Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 222 – Dolina Środkowej Wisły.

Trzeciorzędowe piętro wodonośne w rejonie Garwolina odgrywa podrzędną rolę, jest bardzo słabo rozpoznane hydrogeologicznie. Podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę stanowią wody podziemne z piaszczystych utworów czwartorzędowych. W obrębie piętra czwartorzędowego występuje kilka poziomów wodonośnych, o zróżnicowanym zasięgu przestrzennym i stopniu odizolowania wkładkami utworów słabo przepuszczalnych. Poziomy wodonośne występują w piaszczystych i piaszczysto-żwirowych osadach akumulacji rzecznej i wodnolodowcowej poszczególnych faz zlodowaceń i okresów interglacjalnych.

Zasilanie w wodę piętra czwartorzędowego odbywa się poprzez infiltrację opadów atmosferycznych. Wody głównego poziomu użytkowego występują na ogół pod ciśnieniem.

Głębokość występowania głównego użytkowego piętra wodonośnego na terenie Miasta zwykle przekracza 15 m, jedynie w dolinie Wilgi wynosi mniej niż 15 m. Miąższość głównego użytkowego poziomu wodonośnego w przeważającej części obszaru nie przekracza 20 m. Jedynie w strefie przykrawędziowej kopalnej doliny Górki–Rębków–Garwolin miąższość warstwy wodonośnej nie przekracza 10 m.

Piętro czwartorzędowe ujmowane jest do eksploatacji studniami zlokalizowanymi Rudzie Talubskiej – Kolonia Izdebnik, Rudzie Talubskiej i Feliksinie, zlokalizowanymi poza granicami Miasta oraz ze studni głębinowej zlokalizowanej przy ul. Kościuszki na obrzeżach Miasta.

Wody głównego, czwartorzędowego, użytkowego piętra wodonośnego charakteryzują się na ogół niską mineralizacją, a zawartości większości składników mieszczą się w granicach dopuszczalnych stężeń dla wód pitnych. Analizy chemiczne wskazują w większości podwyższoną

zawartość związków żelaza i manganu. Zawartości mikrośladników są niższe od dopuszczalnych dla wód pitnych.

Przy ocenie jakości wód podziemnych uwzględniono przepisy sanitarne dotyczące wód podziemnych, obecność ognisk zanieczyszczeń oraz stopień izolacji głównego użytkowego piętra wodonośnego. W obrębie miasta Garwolin wody podziemne zaliczono do klasy IIIb – wody o średniej jakości, wymagające uzdatnienia.

Pomimo braku wyznaczenia na terenie Miasta najwyższej (ONO) i wysokiej (OWO) strefy ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, jakość wód w tych zbiornikach w bezpośredni sposób jest zależna od charakteru zagospodarowania terenu w ich zasięgu.

3.4.2 Wody powierzchniowe

Sieć hydrologiczną na terenie Miasta tworzą cieki naturalne, kanały melioracyjne oraz nieliczne zbiorniki wodne pochodzenia antropogenicznego.

Na omawianym obszarze przebiega dział wodny III rzędu. Garwolin znajduje się w obrębie zlewni drugiego rzędu prawostronnego dopływu Wisły – Wilgi. Źródła Wilgi znajdują się na południowy-wschód od granic Miasta w okolicach Żelechowa, ujście zaś w miejscowości Wilga. Rzeka Wilga bifurkuje² z Małą Bystrzycą. Przez teren Miasta Wilga przepływa z północnego-wschodu na południowy-zachód. W okolicach Rębkowa jej dolina ulega znacznemu zwężeniu i ma charakter przełomowy. Wilga ma długość około 67,1 km³, powierzchnia zlewni wynosi około 568,9 km².

Wilga jest ciekim typowo nizinny, o niewielkim spadku w granicach 0,7-2,16%. Dolina rzeki charakteryzuje się krajobrazem równin akumulacyjnych (mady i lasy łąkowe na brzegach). Zbocza doliny budują gliny i piaski zwałowe zlodowacenia środkowopolskiego. Podłoże utworów czwartorzędowych tworzą mioceńskie piaski kwarcowe.

Wilga posiada śnieżno-deszczowy reżim zasilania z wezbraniem przypadającym na okres marzec-kwiecień i niżówkami w lecie i na jesieni. Wilga jest obecnie połączona z Wisłą specjalnie utworzonym kanałem, a jej naturalne ujście nie odprowadza wody i zmieniło się w starorzecze. Rzeka nie przyjmuje żadnego większego dopływu. Jej zlewnia w środkowej części jest mało zalesiona, przeważają użytki rolne i użytki zielone, które zajmują około 60% obszaru zlewni. Rzeka Wilga posiada wiele meandrów. Na terenie Miasta jest uregulowana na odcinku o długości około 3,3 km, na rzece zlokalizowane są 3 stopnie i śluza.

Wilga była bardzo zanieczyszczona, jednak działania podjęte po 1980 r. doprowadziły do znacznego polepszenia jakości jej wód. Zaobserwowano znaczne zmniejszenie się zawartości metali ciężkich w osadach rzecznych. Od kilkunastu lat w rzece żyją bobry i pojawiają się przelotnie na żerowiska żurawie. W obrębie Miasta wody Wilgi zostały jednak zaliczone do wód pozaklasowych. Zdecydowały o tym zarówno wskaźniki bakteriologiczne (m.in. miano Coli) jak i fizykochemiczne (przekroczenia zawartości związków fosforu, azotu i cynku).

Na terenie Miasta nie występują większe zbiorniki wodne pochodzenia naturalnego. Niewielkie zbiorniki można spotkać w dolinie rzeki Wilgi. Są to w większości niewielkie oczka wodne, starorzecza i źródlika. Najczęściej są to zbiorniki niezagospodarowane, nie mające większego znaczenia w oddziaływaniu na ogólne stosunki wodne. Mają one natomiast ogromne znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej.

Zbiorniki wodne pochodzenia antropogenicznego, pełnią różnorodne funkcje, m.in. retencyjne, rekreacyjne. Największe z nich są zbiorniki położone w centralnej i wschodniej części Miasta.

² Bifurkacja rzeki (punktowa) to rozwidlenie rzeki na dwa lub więcej ramion, które następnie płyną do dwóch lub więcej dorzeczy. Zjawisko to jest dość rzadko spotykane, występuje głównie na rzekach o łagodnym nurcie, płynących przez tereny równinne, często zabagnione. Mała Bystrzyca posiada źródła w okolicach Żelechowa, bifurkuje z Wilgą i płynie w przeciwnym kierunku, na wschód.

³ wg Atlasu hydrograficznego Polski. Długość rzeczywista rzeki Wilgi wg WZMiUW Grupy terenowej Łuków wynosi 69,21 km.



Fot. 4. Rzeka Wilga w centrum Miasta
fot. S. Kotecka

3.4.3 Zagrożenie powodziowe. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Zgodnie ze „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – etap I (Uzupełnienie do „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – etap I). Rzeka Wilga. Miasto Garwolin”, opracowanym we wrześniu 2006 r. przez Małopolską Grupę Geodezyjno-Projektową S.A. w Tarnowie na zlecenie RZGW w Warszawie, na terenie Garwolina wyznaczono zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%.

W granicach Miasta obejmują one głównie tereny użytków zielonych w dolinie rzeki Wilgi oraz tereny zainwestowane, w szczególności: zabudowania części dzielnicy Leszczyny Stare, tereny przemysłowo-magazynowe na północ od ulicy Targowej oraz część dzielnicy Czyszków. Także zabudowania przy ul. M. Hłaski, M. Konopnickiej i na południe od ul. Spacerowej i S. Staszica oraz część budynków przy ul. kard. S. Wyszyńskiego, Batalionów Chłopskich i H. Sienkiewicza znajdują się w strefie zalewu.

Zgodnie z *Wstępną Oceną Ryzyka Powodziowego* opracowaną przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej z 2011 r. na terenie miasta Garwolin nie wyznaczono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Na Mapie obszarów, na których wystąpienie powodzi jest prawdopodobne wskazano część obszarów Miasta – wzdłuż rzeki Wilgi jako obszary, na których wystąpienie powodzi jest prawdopodobne – zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%.

Obszary wyznaczone we *Wstępnej ocenie ryzyka powodziowego* nie stanowią podstawy do planowania przestrzennego. Zasięgi obszarów zagrożonych powodzią nie są określone precyzyjnie, lecz wstępnie zidentyfikowanie, w celu wyselekcjonowania rzek, które stwarzają zagrożenie powodziowe. Dla rzek wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego zostaną wykonane specjalistyczne analizy, w wyniku których wyznaczone zostaną precyzyjne obszary, przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego. Dopiero te obszary będą podstawą do prowadzenia polityki przestrzennej na obszarach zagrożenia powodziowego.

Na obszarach, dla których istnieje studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzone przez dyrektora RZGW, studium to, zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. *o zmianie ustawy Prawo wodne i niektórych innych ustaw*, zachowuje ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego.

W 2017 r. we wschodniej części Miasta, w pobliżu ul. Bocznej i ul. Andersa, na rzece Wildze, powstał zbiornik retencyjny o powierzchni około 23 ha. Zbiornik pełni funkcje przeciwpowodziowe i retencyjne, pozwoli w racjonalny sposób gospodarować zasobami wodnymi. W ramach podejmowanych działań, mających na celu zabezpieczenie Miasta przed powodzią, w 2011 r. zmodernizowany został wał przeciwpowodziowy od ul. Kościuszki do ul. Andersa.

Elementem ochrony przeciwpowodziowej jest także prowadzone udraźnianie koryta rzeki, polegające na bieżącej i systematycznej konserwacji i usuwaniu zadrzewień oraz zalegających w korycie drzew i krzewów.

W świetle przeprowadzonej *Wstępnej Oceny Ryzyka Powodziowego* oraz planowanych działań inwestycyjnych Miasta (zbiorniki retencyjne) obszary zagrożone powodzią (w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%) wyznaczone w „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – etap I” będą podlegały weryfikacji.

W obniżeniach dolin rzecznych i rowów występują obszary okresowego lub trwałego występowania wód hipodermicznych lokalnie tworzących zabagnienia. Okresowo mogą

powodować ryzyko występowania podtopień. Konieczna jest ich ochrona przed ewentualnym rozwojem zainwestowania dla ograniczenia skutków podtopień.

Ryzyko wystąpienia podtopień może powstawać w następstwie uszczelniania zlewni rzek i rowów oraz nieprawidłowo prowadzonej gospodarki wodami.

3.5 Warunki klimatyczne

Zgodnie z podziałem Polski na regiony klimatyczne wg W. Okołowicza i D. Martyn (1979) miasto Garwolin znajduje się w regionie mazowiecko-podlaskim. Specyficzną cechą obszaru jest położenie na styku dwóch regionów klimatycznych: kontynentalnego i atlantyckiego. Klimat obszaru kształtowany jest przez dwie dominujące masy powietrza, morskiego i kontynentalnego, z przewagą wpływów kontynentalnych.

Warunki klimatyczne Miasta charakteryzują dane ze stacji w Żelechowie (położonej na południowo-wschód od Miasta) i punktu pomiarowego w miejscowości Jedlanka (położonej na wschód od Miasta, w woj. lubelskim). Przeważająca cyrkulacja zachodnia powietrza polarno-morskiego decyduje o wielkości opadu. Średnie roczne wartości opadów kształtują się na poziomie około 550 mm. Najobfitsze opady notowane są w lipcu (około 80 mm), najmniej opadów występuje w okresie od stycznia do kwietnia (przeciętnie 30 mm).

Amplitudy temperatur są tu większe od przeciętnych w Polsce. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi około 7,5°C. W najcieplejszym miesiącu, lipcu, średnia temperatura wynosi około 18°C, natomiast w najzimniejszym, styczniu, -3,5°C.

Przejściowość klimatu przyczynia się do wydłużenia okresów pomiędzy latem a zimą, wyraźnie zaznaczają się tu „dodatkowe” pory roku: przedwiośnie (około od połowy marca do połowy kwietnia) i późna jesień (listopad).

Okres wegetacyjny na omawianym obszarze trwa przeciętnie 210 dni. Wilgotność powietrza na terenie Miasta wynosi średnio w roku 78%. Największą notuje się w obszarach dolin rzecznych oraz zagłębiach terenu, co wynika z płytkiego zalegania wód podziemnych. Liczba dni z opadem śniegu przekracza 40, a pokrywa śnieżna zalega średnio przez około 75 dni.

Przeważającym kierunkiem wiatrów jest kierunek zachodni oraz południowo-zachodni, wiosną zwiększa się udział wiatrów z sektora północnego, zimą zaś południowo-wschodniego. Miejscami osłoniętymi od wiatru są tereny położone po zawietrznej stronie kompleksów leśnych, czyli polany leśne, wschodnie zbocza dolin i tereny intensywnej zabudowy miejskiej.

Lokalne odkształcenia warunków klimatycznych występują w dolinie Wilgi oraz w większych obniżeniach terenowych. Panuje tam tendencja do zwiększonej wilgotności powietrza, zwiększonej częstotliwości mgieł.

Tereny o zwartej zabudowie (głównie centrum Miasta) odznaczają się nieco zmienionym układem termiczno-wilgotnościowym. Budynki i pokryta asfaltem powierzchnia mają znacznie większą pojemność cieplną niż powierzchnie pokryte roślinnością – akumulują i emitują większe ilości ciepła, wolniej oddają zgromadzone ciepło. Ponadto, w Mieście istnieje wiele sztucznych źródeł ciepła. W efekcie w stosunku do terenów otwartych średnie temperatury dobowe są w centrum Miasta o 1-2 °C wyższe. W wyniku działania wspomnianych czynników nad Miastem tworzy się tzw. „wyspa ciepła”, która powoduje powstanie lokalnej cyrkulacji. W efekcie, do wnętrza Miasta zasysane są chłodniejsze masy powietrza spoza miasta, łagodząc nieco efekt „podgrzania” powietrza.

Także wilgotność powietrza w centrum Miasta jest inna niż w jego otoczeniu, ponieważ ewaporacja (parowanie z powierzchni terenu) jest znacznie mniejsza niż na terenach podmiejskich. Zachmurzenie jest większe z powodu obecności znacznej liczby jąder kondensacji, tworzonych przez zawieszony w powietrzu pył.

Cechą charakterystyczną lokalnego klimatu jest również niska liczba dni burzowych – przeciętnie 15 dni w ciągu roku. Obszary sąsiednie charakteryzują się znacznie wyższym wskaźnikiem – około 30.

Notowane są także znaczne spadki prędkości wiatrów na poszczególnych kierunkach. Zjawisko to powstaje w wyniku istnienia zwartej wysokiej zabudowy spełniającej w tym przypadku rolę „ekranu”. Różnice w prędkości wiatrów pomiędzy terenami otwartymi a zabudowanymi dochodzą do 2m/s. Należy jednak podkreślić, że w obrębie zurbanizowanym powstają „przeciągi”, czyli korytarze intensywniejszego napowietrzania oraz liczne „zawirowania strug powietrza”, a także „strefy ciszy”. Intensywność tego zjawiska uzależniona jest od kierunku prędkości wiatru a także układu urbanistycznego.

3.6 Tereny zieleni i fauna

Szata roślinna jest integralnym składnikiem środowiska przyrodniczego, a jej zróżnicowanie jest wypadkową warunków środowiskowych tj. budowy geologicznej, pokrywy glebowej, warunków wilgotnościowych i termicznych, ekspansji obcych gatunków drzew i krzewów, chorób i szkodników, oraz warunków antropogenicznych, związanych z działalnością człowieka, m.in. rozwojem zabudowy, zanieczyszczeniami przemysłowymi, komunikacyjnymi, gospodarką rolną itp.

Współczesna szata roślinna terenu Garwolina ukształtowała się pod bezpośrednim lub pośrednim wpływem działalności człowieka, a w szczególności takich jej form jak: osadnictwo, rolnictwo, gospodarka leśna. Obecny charakter krajobrazu roślinnego tego terenu jest typowy dla średniej wielkości miasta, które w wyniku rozwoju terytorialnego „wchłaniało” stopniowo okoliczne wioski, tereny rolnicze oraz obszary leśne.

Obecnie na terenie Miasta wyróżnić można kilka grup roślinności:

- 1) roślinność naturalna i półnaturalna – lasy;
- 2) użytki zielone – łąki i pastwiska;
- 3) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i śródłąkowe;
- 4) roślinność antropogeniczna – ogrody działkowe, cmentarze, zieleni urządzona: parki miejskie, skwery i zieleńce, zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, zieleni przyuliczna itp.

Niewielką rolę w strukturze przyrodniczej Miasta odgrywają lasy, nie tworzą one większych, zwartych kompleksów. Zajmują powierzchnię 50,9 ha, wskaźnik lesistości jest niski – 2,3%. Lasy zlokalizowane są w południowo-wschodniej części Miasta. Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna, lokalnie dąb, brzoza i olsza.

Zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i śródłąkowe występują na całym obszarze Miasta. Głównymi gatunkami drzew i krzewów je tworzącymi są: topola biała, topola osika, wiąz szypułkowy, czeremcha pospolita, brzoza brodawkowata, dąb szypułkowy, klon jesionolistny, robinia biała oraz bez czarny.

Na roślinność antropogeniczną na terenie Miasta składają się między innymi:

- 1) parki: Park 550-lecia, Park im. J. Piłsudskiego, Park „Sulbiny”, Park na os. Działki;
- 2) ogrody działkowe („Zefirek”, „Wiaterek” i „Relaks”) i ogrody przydomowe;
- 3) tereny rekreacyjno-sportowe nad rzeką Wilgą wraz z bulwarem nad rzeką;
- 4) zieleni cmentarna.

W grupie roślinności antropogenicznej dominującą rolę (szczególnie na terenach zabudowanych, terenach sadów i ogrodów przydomowych, ogrodów działkowych, zieleni urządzonej, tj. parków, cmentarzy, zieleni przydrożnej) odgrywają zadrzewienia o bardzo zróżnicowanym składzie gatunkowym: jesion wyniosły, sosna, grab zwyczajny, lipa drobnolistna, modrzew europejski, olsza czarna, dąb szypułkowy i czerwony, a także drzewa i krzewy owocowe, uprawy warzyw, drzewa, krzewy i byliny ozdobne. Wiele z ulic ścisłego centrum Miasta obsadzonych jest szpalerowo drzewami. Aleje drzew tworzą kasztanowce białe, klony srebrzyste, topole, lipy drobnolistne, jesiony wyniosłe, robinie akacjowe) w wieku do około 60 lat.

W lasach występują nielicznie różne gatunki zwierząt łownych: sarny, dziki, zające, bażanty, kuropatwy itp. W lasach wokół Garwolina występuje większość gatunków zwierząt i ptaków typowych dla ekosystemów leśnych i leśno-polnych. Nad rzeką Wilgą występują siedliska bobrów, spotykane są także wydry.

Faunę, poza zwierzętami leśnymi, stanowią również gatunki hodowlane (bydło, trzoda chlewna, drób) i synantropijne związane z siedzibami ludzkimi.

3.7 Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Garwolin jest miastem rozwijającym się, podlegającym coraz silniejszym procesom urbanizacyjnym. Nadal jednak większość gruntów położonych na terenie miasta kwalifikowanych jest jako grunty rolne. Zajmują one 65% powierzchni Miasta, w tym około 70% ogółu użytków rolnych stanowią grunty orne.

Na terenie Miasta dominują gleby biellicowe i pseudobiellicowe (51,7% powierzchni Miasta), tworzące zwarte kompleksy. Należą one do kompleksu żytniego słabego oraz żytniego dobrego i żytniego bardzo słabego. Są to w przeważającej części grunty obecnie użytkowane rolniczo. Gleby brunatne wylugowane i kwaśne występują lokalnie, nie tworzą większych kompleksów, należą głównie do kompleksu żytniego bardzo dobrego. W dolinie rzeki Wilgi występują mady oraz lokalnie gleby mułowo-torfowe i torfowo-mułowe.

Przydatność użytkową gleb dla rolnictwa określają kompleksy rolniczej przydatności oraz klasy bonitacyjne gleb. Największy udział mają gleby dobrej jakości – kompleksu żytniego bardzo dobrego (35,8%) i dobrego (11,9%). Wśród użytków zielonych dominują użytki zielone średnie (16,4%) i słabe (1,7%), głównie w centralnej części Miasta, w dolinie Wilgi oraz w obniżeniach terenu wzdłuż dolin mniejszych cieków i rowów. Cechą charakterystyczną jest bardzo mały udział lasów w strukturze użytkowania gruntów, stanowią one 2,3% powierzchni Miasta.

Na terenach użytkowanych jako grunty orne najwięcej jest gleb zaliczonych do klas IIIb (31% gruntów orných) i IVa (24,6 % gruntów orných). Gleby najżyźniejsze klas bonitacyjnych III–IV zlokalizowane są na północ i południowy-wschód od zurbanizowanej części Miasta. Są to tereny obecnie użytkowane rolniczo, wolne od zainwestowania.

Terytorium miasta Garwolin objęte jest siecią drenarską, w większości wykonaną w latach 50. Łącznie w granicach Miasta grunty drenowane zajmują powierzchnię około 428 ha, co stanowi 26% użytków rolnych. Łączna długość sieci drenarskiej wynosi około 10 558 m.

3.8 Leśna przestrzeń produkcyjna

W strukturze przyrodniczej Garwolina lasy odgrywają niewielką rolę. Lesistość Miasta kształtująca się na poziomie 2,3%, przy średniej krajowej 29,1% i średniej dla województwa mazowieckiego 22,6%, jest bardzo mała. Lasy zajmują powierzchnię 50,9 ha, z czego większość stanowią lasy prywatne (93%, 47 ha). Lasy będące własnością Skarbu Państwa stanowią 7,6% (3,9 ha).

Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna a także dąb, brzoza i olsza. W dolinie rzeki Wilgi występują pozostałości lasów olchowych. Dominują siedliska borowe, ubogie o silnie zakwaszonych glebach (bielicowe i pseudobielicowe). Przeważają drzewostany w średnim wieku (41-60 lat).

Obszary leśne skoncentrowane są w południowo-wschodniej części Miasta. Większe kompleksy leśne występują na południowy-wschód od granic Miasta w rejonie miejscowości Sławiny.

Administrację nad lasami państwowymi na terenie Miasta sprawuje Nadleśnictwo Garwolin. Przeciętna zasobność drzewostanów na terenie Nadleśnictwa wynosi 221 m³/ha i jest nieco wyższa od średniej krajowej (212 m³/ha). Roczne pozyskanie drewna wynosi około 60 tys. m³, co stanowi 1,7% ogólnego zapasu drzewostanów. W ramach prowadzonej gospodarki leśnej Nadleśnictwo zajmuje się m.in.:

- 1) hodowlą lasu (odnowienia i zalesienia, poprawki i uzupełnienia, wprowadzanie podszytu, pielęgnowanie gleb, upraw, młodników oraz melioracje agrotechniczne);
- 2) ochroną lasu, mającą na celu chronić las i jego poszczególne składniki poprzez profilaktykę lub zabiegi doraźne stosowane jako efekt szkodliwego oddziaływania czynników abiotycznych i biotycznych, występujących na co dzień w ekosystemach leśnych;
- 3) ochroną przeciwpożarową poprzez monitorowanie terenów leśnych w celu szybkiego wykrycia zarzewia ognia i zdefiniowania miejsca powstania pożaru;
- 4) użytkowaniem lasu (pozyskanie drewna, łowiectwo, użytkowanie uboczne);
- 5) opieką nad zwierzyną;
- 6) doradztwem zalesieniowym;
- 7) edukacją i turystyką.

3.9 Obiekty i obszary przyrodnicze prawnie chronione

Ochrona środowiska realizowana jest poprzez respektowanie wymogów przepisów ustaw oraz ich aktów wykonawczych. Obszary i obiekty o szczególnych walorach przyrodniczych mogą zostać objęte ochroną poprzez ustanowienie dla nich ochrony prawnej.

Miasto Garwolin położone jest poza wielkoprzestrzennymi obszarami chronionymi, takimi jak parki krajobrazowe czy obszary chronionego krajobrazu. Na obszarze objętym opracowaniem ochronie podlegają pomniki przyrody, ustanowione uchwałą Rady Miasta.

Pomniki przyrody to pojedyncze twory przyrody żywej o szczególnych wartościach krajobrazowych, odznaczających się indywidualnymi cechami. Celem ochrony pomników jest zachowanie wartości przyrodniczych, krajobrazowych, naukowych, kulturowych i historycznych poprzez ich ochronę w granicach lokalizacji.

Oprócz pomników przyrody na terenie Miasta nie występują inne indywidualne formy ochrony przyrody, tj.: stanowiska dokumentacyjne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i użytki ekologiczne.

Tab. 6. Pomniki przyrody na terenie miasta Garwolin

Lokalizacja	Obiekt poddany ochronie	Gatunek		Data zatwierdzenia	Uwagi
		Nazwa polska	Nazwa łacińska		
działka nr ewid. 595 przy ul. Staszica, Park S. Kosickiego	drzewo	dąb szypułkowy	Quercus robur	1998 r.	-
działka nr ewid. 635 przy ul. Staszica	drzewo	lipa drobnolistna – 2 szt.	Tilia cordata	1998 r.	-
teren parku wiejskiego, działka nr ewid. 3662/9	grupa drzew	jesion wyniosły – 3 szt.	Fraxinus excelsior	1981 r.	-
działka nr ewid. 6459	drzewo	jesion wyniosły	Fraxinus excelsior	1973 r.	-
działka nr ewid. 6459	grupa drzew	dąb szypułkowy	Quercus robur	1973 r.	- tzw. Lipy Króla Sobieskiego
		lipa drobnolistna – 2 szt.	Tilia cordata		

Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody Ministerstwa Środowiska (www.crfo.gov.pl), Rozporządzenie Nr 4 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu garwolińskiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2009 nr 36 poz. 858).

Na terenie Miasta nie ma obszarów prawnie chronionych, natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie ustanowiono Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, zajmujący powierzchnię 70070 ha, obejmujący prawobrzeżny fragment doliny Wisły.

Obszar miasta Garwolin nie znajduje się w granicach istniejącego lub projektowanego obszaru Natura 2000. Najbliżej położone obszary Natura 2000 to:

- 1) Specjalny Obszar Ochrony Ptaków Bagno Całowanie, kod PLB140011 – w odległości około 25 km na północ od granic Miasta;
- 2) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Bagna Celestynowskie, kod PLH140022 – w odległości około 20 km na północ od granic Miasta;
- 3) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Gołe Łąki, kod PLH140027 – w odległości około 20 km na północ od granic Miasta.

3.10 Główne problemy i zagrożenia środowiska. Jakość poszczególnych elementów środowiska

Główne problemy i zagrożenia środowiska przyrodniczego wynikają z niewłaściwie prowadzonej działalności gospodarczej, najczęściej bardzo intensywnej i niedostosowanej do stopnia odporności środowiska na degradację. Należy jednak pamiętać, iż każda działalność człowieka zaburza pierwotną równowagę przyrodniczą i przekształca wszystkie naturalne elementy środowiska tworzące silnie zintegrowany system.

Zanieczyszczenie powietrza

Jakość powietrza na terenie Garwolina kształtowana jest przez wiele czynników, zarówno naturalnych, jak i determinowanych przez działalność człowieka. Należą do nich: warunki klimatyczno-meteorologiczne oraz ukształtowanie i zagospodarowanie terenu.

Stan jakości powietrza na terenie miasta Garwolin oceniany jest w ramach dokonywanej corocznie przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie oceny całego województwa mazowieckiego z wykorzystaniem zarówno pomiarów bezpośrednich jak i metod modelowania. Zasady oceny są ujednoczone dla całego kraju i określone w przepisach odrębnych. Podstawowej oceny dokonuje się dla wyznaczonych stref wg kryterium ochrony zdrowia oraz ochrony roślin. Miasto Garwolin znajduje się w strefie mazowieckiej (kod strefy; PL1404), z której wyłączone są: aglomeracja warszawska, miasta Płock i Radom. Wyniki badań przeprowadzonych w 2014 r. wykazały istnienie w skali całej strefy mazowieckiej przekroczeń w zakresie pyłu zawieszonego oraz ozonu.

Tab. 7. Wynikowe klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń uzyskane w ocenie rocznej według kryteriów ochrony zdrowia

Zanieczyszczenie							
	SO ₂	NO ₂	CO	benzen	PM 10	PM 2,5	PM 2,5*
Klasa wynikowa dla obszaru całej strefy mazowieckiej	A	A	A	A	C	C	C2
Zanieczyszczenie							
	Pb w pyłe PM10	As w pyłe PM 10	Cd w pyłe PM 10	Ni w pyłe PM 10	B(a)P w pyłe PM 10	O ₃ *	O ₃ **
Klasa wynikowa dla obszaru całej strefy mazowieckiej	A	A	A	A	C	A	D2

* wg poziomu docelowego; ** wg celu długoterminowego.

Źródło: opracowanie własne na podstawie „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim, raport za 2014 r.”.

Głównymi źródłami zanieczyszczeń na obszarze Garwolina są procesy spalania węgla do celów energetycznych (na potrzeby komunalne i technologiczne) oraz komunikacja samochodowa. Największy wpływ na stan czystości atmosfery ma emisja powierzchniowa związana z tzw. niską emisją. Zanieczyszczenia te emitowane są głównie z kotłowni osiedlowych, zakładowych i indywidualnych źródeł ciepła elektrowni grzewczych odprowadzających gazowe produkty spalania paliw konwencjonalnych (głównie węgla), a także źródeł komunikacyjnych i przemysłowych. Poziomy stężenie SO₂, NO₂ są dość niskie, a podwyższenia mają jedynie charakter chwilowy i zmienny w zależności od pór roku (wyższe w okresie zimowym). Emisja liniowa związana jest głównie z transportem samochodowym. Ważnym źródłem zanieczyszczeń na terenie Miasta jest nasilony ruch komunikacyjny na drogach krajowych nr 17 i 76, w którym duży udział mają pojazdy ciężarowe. Tereny przemysłowe skoncentrowane są głównie w północno-zachodniej części Miasta, w sąsiedztwie obwodnicy. Zlokalizowane są tu ośrodki przemysłu chemicznego, odzieżowego, spożywczego, maszynowego i elektronicznego. Tereny zurbanizowane są nie tylko źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza pochodzenia komunalnego, ale także przemysłowego.

Reasumując, mimo występowania licznych źródeł zanieczyszczeń powietrza, stan czystości powietrza na terenie Miasta generalnie jest zadowalający.

Hałas

Źródłem hałasu, którego poziom może być wyższy od dopuszczalnego, są drogi krajowe nr 17 i 76 (o największym natężeniu ruchu) oraz drogi powiatowe. Na nadmierny hałas narażeni są mieszkańcy domów położonych w pobliżu ww. tras. Na obszarze Miasta dla drogi krajowej prowadzone były badania natężenia hałasu, opracowana została również mapa akustyczna⁴. Zgodnie z danymi z *Mapy akustycznej* wzdłuż drogi krajowej emisja hałasu w ciągu całej doby wynosi L_{DWN}=75 dB, zaś w ciągu nocy – L_N=70 dB. Natężenie hałasu wzdłuż drogi krajowej nr 76 nie jest znane. Funkcjonowanie ww. dróg jest źródłem uciążliwości akustycznych wyłącznie w ich najbliższym otoczeniu. Ruch prowadzony na pozostałych drogach jest niewielki i nie powoduje przekroczenia wartości dopuszczalnych.

Źródło emisji ponadnormatywnego hałasu może stanowić również działalność prowadzona na terenach produkcyjno-usługowych. Ze względu na postęp technologiczny powodujący wyciszenie instalacji, urządzeń (zwalczanie hałasu u źródła) w chwili obecnej hałas przemysłowy nie stanowi istotnego zagrożenia, poza bezpośrednim sąsiedztwem. W latach 2004–2006 prowadzone były wyrwykowe kontrole interwencyjne uciążliwości akustycznej w zakładzie AVON Operations Polska Sp. z o.o. w Garwolinie – które nie wykazały przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu.

Zanieczyszczenie wód

Badania jakości wód podziemnych prowadzone są przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie w ramach krajowego monitoringu wód podziemnych. Miasto Garwolin położone jest w obrębie JCWPd nr 83. Na obszarze Miasta nie znajdują się punkty obserwacyjne wód podziemnych badanych przez PIG na obszarze województwa mazowieckiego, które zostały poddane badaniom WIOŚ w Warszawie w 2013 r. Najbliżej położone punkty badane były w 2012 r. i znajdowały się w miejscowości Łaskarzew (powiat garwoliński). Wody w Łaskarzewie zostały określone jako wody zadowalającej jakości (III klasy). Jednocześnie w *Planie gospodarowania*

⁴ Mapa akustyczna dla dróg krajowych o natężeniu ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów na dobę, będących pod zarządem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

wodami na obszarze dorzecza Wisły stan wód podziemnych w obrębie JCWPd nr 83 (PLGW230083) oceniony został jako dobry.

Główne ogniska potencjalnych zagrożeń dla jakości wód podziemnych stanowią m.in. zlokalizowane na terenie Miasta:

- 1) zakłady przemysłu chemicznego;
- 2) magazyny paliw płynnych;
- 3) oczyszczalnie ścieków;
- 4) zrzuty ścieków do rz. Wilgi;
- 5) infiltracja zanieczyszczeń pochodzących ze spływu z dróg i terenów zurbanizowanych;
- 6) zrzuty surowych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków pochodzenia rolniczego lub bytowo-gospodarczego bezpośrednio do wód lub do ziemi, szczególnie na terenach nie wyposażonych w kanalizację.

Wyszczególnione powyżej ogniska potencjalnych zagrożeń jakości wód podziemnych stanowią również zagrożenie dla wód powierzchniowych – zanieczyszczenia mogą dostawać się do wód płynących poprzez spływ powierzchniowy oraz poprzez drenowanie zanieczyszczonych wód podziemnych. Celem prowadzonego przez Wojewódzki Inspektorat Środowiska w Warszawie monitoringu wód powierzchniowych, jest cyt.: „uzyskanie informacji dla potrzeb planowania w informacji o stanie ekologicznym i stanie chemicznym wód powierzchniowych, stopniu narażenia wód na eutrofizację ze źródeł komunalnych i rolniczych oraz ocena wymagań określonych dla wód, od których zależy bytowanie organizmów”. Ocenę stanu wód przeprowadzoną w oparciu o pomiary zamieszczono w tab. 8.

Tab. 8. Ocena stanu wód powierzchniowych na terenie miasta Garwolin badanych w 2013 r.⁵

Nazwa /kod jcw	Wilga od źródeł do Dopływu z Brzegów / PLRW200017253634	Wilga od Dopływu z Miętnego do ujścia / PLRW200019253699
Nazwa / kod punktu pomiarowo-kontrolnego	Wilga - Miastków Kościelny / PL01S0701_1090	Wilga - Wilga (ujście do Wisły) / PL01S0701_1092
Klasa elementów biologicznych	III	III
Klasa elementów hydromorfologicznych	I	I
Klasa elementów fizykochemicznych (grupa 3.1-3.5)	PSD (poniżej stany dobrego – przekroczone stężenia średnioroczne i maksymalne)	II
Klasa elementów fizykochemicznych (grupa 3.6)	-	I
Stan / potencjał ekologiczny	UMIARKOWANY	UMIARKOWANY
Stan chemiczny w PPK monitoringu obszarów	-	PSD_śr
Stan w PPK monitoringu obszarów chronionych	ZŁY	ZŁY

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań WIOŚ w Warszawie (<http://www.wios.warszawa.pl/pl/monitoring-srodowiska/monitoring-wod/monitoring-rzek>).

Jak zauważono w *Programie ochrony środowiska dla miasta Garwolin* poza wspomnianymi już zagrożeniami dla wód powierzchniowych i podziemnych, źródłem presji mogą być również:

- 1) gospodarstwa rolne stosujące nawozy sztuczne, wytwarzające gnojowicę, kiszonki i związane z nią odcieki;
- 2) nielegalne wysypiska śmieci;
- 3) gospodarstwa domowe stosujące nieszczelne szamba;
- 4) obiekty przemysłowe;
- 5) zrzuty ścieków z oczyszczalni komunalnej.

Zanieczyszczenie gleb

Gleby pokrywające obszar Miasta narażone są na szkodliwe oddziaływanie czynników antropogenicznych. W części północno-wschodniej i południowo-wschodniej, ze względu na

⁵ Ocena na podstawie wyników badań z punktów pomiarowo-kontrolnych. Ocena zbiorcza dokonana w 2013 r. na podstawie cyklu badań prowadzonych w latach 2010-2014.

sposób użytkowania terenu (rolniczy), gleby narażone są w szczególności na niewłaściwie prowadzoną gospodarkę rolną (chemiczna ochrona roślin, niewłaściwe zabiegi agrotechniczne).

Zagrożeniem mogą być również nielegalne składowiska odpadów oraz depozycja zanieczyszczeń powietrza. Gleby w pobliżu głównych szlaków komunikacyjnych cechują się większym zasoleniem, na skutek posypywania nawierzchni solą drogową. Wnikające do gleb i gruntu związki chemiczne powodują zmianę odczynu gleb, pogarszając stan mikrofauny i mikroflory glebowej. Pozbawione osłony w postaci szaty roślinnej gleby stają się przesuszone i podatne na wywiewanie, w mniejszym stopniu magazynują wilgoć.

Zgodnie z wykazem potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, prowadzonym przez Starostę Powiatu Garwolińskiego, w granicach Miasta nie znajdują się obszary figurujące w ww. wykazie⁶. Jednocześnie z informacji uzyskanych od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie wynika, iż na terenie Miasta nie prowadzone były postępowania administracyjne w zakresie zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, na podstawie ustawy z dnia o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie oraz ustawy z dnia Prawo ochrony środowiska⁷. Fakt nieprzeprowadzenia postępowania administracyjnego nie przesądza o tym, że tereny nie są zanieczyszczone. Jedynie wykonanie specjalistycznych badań gruntu może stwierdzić zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.

Bariery przyrodnicze

Jednym ze skutków działalności człowieka jest powstawanie barier grodzących naturalne korytarze ekologiczne, zakłócających ciągłość przestrzenną pomiędzy obszarami węzłowymi. Utrudnia to przepływ materii, energii i informacji genetycznej i zakłóca równowagę ekologiczną, a także prowadzi do obniżenia sprawności funkcjonowania całego systemu przyrodniczego. Najczęściej występującymi barierami są liniowe elementy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz zwarta zabudowa.

Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące

W północno-zachodniej części Miasta przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV będąca źródłem pola elektromagnetycznego.

Ochrona przed negatywnym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego polega na ograniczeniu przebywania w jego zasięgu, co wiąże się z ustaleniem zakazu realizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stałe przebywanie ludzi w obszarach znajdujących się w strefie oddziaływania linii o określonej, na podstawie przepisów odrębnych, szerokości.

Źródłem emisji pól elektromagnetycznych są również wieże przekaźnikowe telefonii komórkowej. Żaden z obiektów nie emituje pól elektromagnetycznych powodujących narażenie osób i zwierząt na ekspozycję przekraczającą poziom dopuszczalny.

Na terenie miasta Garwolin w 2010 r. i 2013 r., wykonano pomiary pól elektromagnetycznych w punkcie pomiarowym przy ul. Olimpijskiej 6. Występujący w punkcie pomiarowym poziom pola elektromagnetycznego jest niższy od poziomów dopuszczalnych (dopuszczalny poziom w zależności od częstotliwości zawiera się w przedziale od 7V/m do 20 V/m).

Tab. 9. Wyniki pomiarów pól elektromagnetycznych

Miejscowość	Współrzędne geograficzne w stopniach		Data pomiaru	Natężenie składowej elektrycznej pola w [V/m]	Data pomiaru	Natężenie składowej elektrycznej pola w [V/m]
	E	N		(0,1 ÷ 3000) [MHz]		(0,1 ÷ 3000) [MHz]
Garwolin, ul. Olimpijska 6	21,62	51,95	11.07.2013	0,28	14.07.2010	0,31

Źródło: wyników pomiarów pól elektromagnetycznych w 2014 r. WIOŚ w Warszawie (<http://www.wios.warszawa.pl/pl/monitoring-srodowiska/monitoring-pol-elektro/pomiary-pol-elektromag>).

Powodzie

W dolinie rzeki Wilgi część obszarów zagrożona jest wystąpieniem powodzi. W świetle przeprowadzonej Wstępnej Oceny Ryzyka Powodziowego oraz planowanych działań inwestycyjnych Miasta (zbiorniki retencyjne) obszary zagrożone powodzią (w zasięgu wielkiej wody

⁶Pismo znak RŚ.604.2.2016.EK z dnia 19 lutego 2016 r.

⁷ Pismo znak WSI.403.67.2016.JM z dnia 25 lutego 2016 r.

o prawdopodobieństwie 1%) wyznaczone w „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – etap I” wymagają weryfikacji.

Zagrożenia nadzwyczajne

Poza zagrożeniami naturalnymi (pożary, wichury, powodzie, podtopienia lub inne zjawiska pogodowe) na terenie Miasta nadzwyczajnymi zagrożeniami dla środowiska mogą być awarie i katastrofy, które związane są z:

- 1) awariami przemysłowymi – w związku z występowaniem na terenie Miasta zakładów przemysłowych, w tym zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 2) transportem substancji niebezpiecznych po drogach krajowych i powiatowych;
- 3) magazynowaniem i wytwarzaniem w procesach technologicznych substancji niebezpiecznych;
- 4) magazynowaniem i transportem produktów ropopochodnych i gazowych (m.in. potencjalna awaria istniejącego gazociągu);
- 5) zagrożeniem pożarowym (w zakładach przemysłowych, na drogach w wyniku wypadków, w lasach).

4 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

4.1 Rozwój Miasta w ujęciu historycznym

4.1.1 Podziały administracyjne państwowe

Garwolin od początku swego istnienia położony był na Mazowszu. Wraz z ukształtowaniem się około połowy XVI w. podziału administracyjnego Mazowsza na ziemie i powiaty, Garwolin znalazł się w województwie mazowieckim, ziemi i powiecie czerskim. Wschodnia część ziemi czerskiej, na której położony był Garwolin, nazywana była w języku potocznym *"Polesiem"*, ponieważ jak podaje Święcicki: *"po wykarczowaniu lasów cały ten niewielki obszar zaczęto uprawiać"*.

W 1795 r. po powstaniu kościuszkowskim, wraz z częścią ziemi województwa mazowieckiego, Garwolin znalazł się w zaborze austriackim. Został wówczas po raz pierwszy oderwany od Mazowsza i związany administracyjnie ze wschodnimi regionami kraju. Z terenów wbijających się klinem pomiędzy terytorium pruskie i rosyjskie (na wschód od Wisły i południe od Bugu) utworzono prowincję pod nazwą Nowa Galicja, zwaną też Galicją Zachodnią, ze stolicą w Krakowie. Garwolin przynależał w tym czasie do okręgu Wiązowna wymienionej prowincji.

W 1803 r. władze austriackie w miejsce 12 okręgów utworzyły 6 cyrkułów. Skutkiem tego podziału przestał istnieć okręg w Wiązownie, a jego obszar został włączony do cyrkułu siedleckiego, w którym znalazł się Garwolin. Taki podział administracyjny przetrwał tylko do 1809 r.

Po przyłączeniu do Księstwa 14 października 1809 r. sześciu cyrkułów z Galicji Zachodniej wraz z cyrkułem siedleckim, na ziemiach tych wprowadzono podział na departamenty i powiaty wzorem podziału administracyjnego obowiązującego w Księstwie Warszawskim. Utworzono departament siedlecki, a Garwolin został podniesiony do rangi miasta powiatowego w tym departamencie.

Po upadku Księstwa Warszawskiego i przejściowym okresie okupacji rosyjskiej, trwającej do czerwca 1815 r., Mazowsze znalazło się w obrębie autonomicznego Królestwa Polskiego. Wprowadzono nowy podział administracyjny kraju, polegający na likwidacji znacznej ilości jednostek administracyjnych niższego stopnia. Wprowadzono podział na województwa, które były odpowiednikiem departamentów z czasów Księstwa Warszawskiego. Garwolin wszedł w skład województwa podlaskiego, w dużej mierze pokrywającego się z granicami dawnego departamentu siedleckiego, stanowiąc część obwodu łukowskiego. Oznaczało to praktycznie degradację miasta: powiaty zachowały jedynie funkcje sądownicze i wyborcze, zaś Garwolin podporządkowany został jednostce obwodowej, zlokalizowanej w Łukowie.

Po upadku powstania listopadowego, Rosja carska stara się likwidować odrębność Królestwa wprowadzając wzorowane na swoich strukturach podziały administracyjne. Ukazem z dnia 7 marca 1837 r. województwa przemianowane zostały na gubernie. W 1842 r. przemianowano obwody na powiaty, powiaty zaś na okręgi. Następną zmianą administracyjną była likwidacja z dniem 1 stycznia 1845 r. guberni podlaskiej i włączenie jej do guberni lubelskiej. Garwolin znalazł się wówczas w guberni lubelskiej, powiecie łukowskim, okręgu garwolińskim.

Po upadku powstania styczniowego zlikwidowana została autonomia Królestwa Polskiego. Z wydarzeniem tym wiązała się nowa reforma administracyjna z 31 grudnia 1866 r., na mocy której wprowadzono nowy podział Królestwa. Ziemie polskie zostały ściśle zintegrowane z Imperium Rosyjskim. Nowy podział administracyjny miał umożliwić ścisłą kontrolę Królestwa przez zaborców.

Utworzono wówczas 10 nowych guberni, m.in. z ziem wchodzących w skład dawnej guberni lubelskiej utworzono gubernię siedlecką. Jednym z jej 9 powiatów był powiat garwoliński. Powstał on z części dawnego powiatu łukowskiego. Taki podział administracyjny przetrwał do I wojny światowej. W 1915 r. Garwolin znalazł się pod okupacją niemiecką i został włączony do general-gubernatorstwa warszawskiego.

Po odzyskaniu niepodległości przez Polskę w 1918 r., powiat garwoliński mocą ustawy z dnia 21 marca 1919 r., wszedł w skład województwa lubelskiego, utworzonego z byłej guberni siedleckiej i lubelskiej. W 1939 r. powiat garwoliński został włączony do województwa warszawskiego.

W okresie okupacji hitlerowskiej Garwolin znalazł się w granicach Generalnego Gubernatorstwa w dystrykcie warszawskim. Od czasu odzyskania niepodległości do 1975 r., Garwolin, jako miasto powiatowe, należał ponownie jak w okresie II Rzeczypospolitej, do województwa warszawskiego.

Od 1975 r. po wprowadzeniu zmian w strukturze administracyjnej kraju i likwidacji powiatów, Garwolin znalazł się w granicach województwa siedleckiego. Po reformie administracyjnej kraju, wprowadzonej 1 stycznia 1999 r., likwidującej część województw i wprowadzającej powiaty, Garwolin został ustanowiony miastem powiatowym w województwie mazowieckim.

4.1.2 Podziały administracyjne kościelne

Obszar, na którym położona jest parafia Garwolin, należał, podobnie jak całe Mazowsze południowo-wschodnie od najwcześniejszego okresu, do diecezji poznańskiej, stanowiąc od 1124 r. najbardziej odległy na wschód archidiakoniat. Po wybudowaniu w 1242 r. kościoła w Czersku, siedziba południowo-mazowieckiego archidiakonatu przeniesiona została do Czerska. Od 1406 r. archidiakoniat otrzymał nazwę czersko-warszawski. Rozpoczął się na obszarach dawnych powiatów: Gostynin, Sochaczew, Błonie (później Warszawa), Rawa, Czersk, Warka i Liw. Naturalne granice rzeczne miał dłuższymi odcinkami na północy biegiem Wisły, pierwotnie także Bugu, na wschód Liwca, na południe Pilicy.

Parafia w Garwolinie powstała najprawdopodobniej po 1407 r., a przed 1418 r. W dokumencie z 1418 r. zamieszczona jest wzmianka o parafii, która była jedną z większych parafii na terenie archidiakonatu warszawskiego diecezji poznańskiej. Jeszcze w 1576 r. należały do niej: Garwolin, Puznów, Głoków, Żabieniec, Czyszków, Niecieplin, Leszczyny, Kamionka, Jagodne, Rębków, Wola Rębkowska, Goździk, Łętów, Unin, Miętne, Czyszkówek, Zawady, Sulbiny, Trąbki, Stoczek, Wilkowyja, Górki i Dudka. W latach 1418-1576 we wschodniej części parafii Garwolin, biskupi poznańscy erygowali parafię: Sieczcza-Parysów i Jastrzębie-Borowie.

Po 1536 r., prawdopodobnie na synodzie w 1603 r., z zawiślańskiego dekanatu czerskiego, utworzony został rozległy dekanat garwoliński. W 1603 r. dekanat liczył 22 kościoły parafialne: Garwolin, Glinianki, Jastrzębie, Karczew, Kiczki, Koźbiel, Kuflew, Latowicz, Łaskarzew, Miastków, Osieck, Parysów, Radwanków, Seroczyn, Siennica, Stoczek, Tarczów, Wiązowna, Wilka, Żeliszew, Żerzeń oraz Zwola.

Po utworzeniu dekanatu latowickiego w 1689 r., przeszły do niego z dekanatu garwolińskiego takie parafie jak: Kiczki, Kuflew, Latowicz, Miastków, Parysów, Seroczyn, Zwola i Żeliszew.

W 1795 r. Garwolin wraz z częścią archidiakonatu warszawskiego znalazł się pod zaborem austriackim. Wówczas rządy zaborcze przystąpiły do uporządkowania organizacji kościelnych na zabranych ziemiach. Za naczelną zasadę przyjęto zakaz pełnienia przez biskupów zakordonowych jurysdykcji kościelnej nad wiernymi innego zaboru, by w ten sposób zlikwidować dawną organizację kościelną posiadającą tradycje polskie.

W 1797 r. biskup poznański hr. Ignacy Raczyński przyznał jurysdykcję na parafię Łaskarzew biskupowi diecezji chełmińskiej Wojciechowi Skaryszewskiemu, a z pozostałej części, w skład której wchodziło 36 parafii, utworzył oficjalat generalny w Garwolinie. Oficjałem został były dziekan garwoliński, ks. Antoni Baltazar Tarkowski. W 1799 r., na żądanie władz austriackich, biskup poznański przekazał jurysdykcję na terenie oficjalu biskupowi diecezji krakowskiej Feliksowi Turskiemu. W dniu 23 września 1805 r. wszystkie te tereny zostały wcielone do nowo erygowanej diecezji lubelskiej na mocy bulli papieża Piusa VII, która znosiła diecezję chełmską, i tworzyła diecezję lubelską.

W 1818 r. utworzona została nowa organizacja kościelna w Polsce, m.in. powstała Diecezja Janowska czyli Podlaska, w której znalazł się dekanat garwoliński z parafiami: Garwolin, Goźlin, Jeziory, Osieck, Ostrówek, Tarkówek, Warszawice i Wilga. Wkrótce do dekanatu garwolińskiego, po zlikwidowaniu dekanatu latowickiego, dołączono dwie parafie: Borowie i Parysów,

Dnia 22 maja 1867 r., ukaz carski Aleksandra II samowolnie i nieprawnie skasował Diecezję Podlaską i przyłączył ją do lubelskiej. Po odzyskaniu niepodległości w 1918 r., papież Benedykt XV

bullą z dnia 24 września 1918 r., reaktywował Diecezję Podlaską, w granicach której znalazł się dekanat garwoliński z parafiami: Garwolin, Gończyce, Górzno, Korytnica Łaskarzewska, Łaskarzew, Maciejowice oraz Sobolew.

Dnia 20 listopada 1920 r. nastąpiła zmiana w podziale dekanatów. Cały okręg garwoliński podzielono na trzy dekanaty. Do dekanatu garwolińskiego weszły parafie: Garwolin, Goźlin, Górzno, Jezioro Sobienie, Ostrówek, Parysów, Warszawice i Wilczyńska.

W 1923 r. synod diecezjalny podzielił Diecezję Podlaską na dekanaty, pozostawiając dekanat garwoliński z parafiami: Garwolin, Górzno, Goźlin, Jezioro Sobienie, Osieck, Ostrówek, Parysów, Warszawice i Wilga.

W 1924 r. przeniesiono stolicę biskupią z Janowa do Siedlec i diecezja otrzymała nazwę Siedlecka, obecnie – Diecezja Siedlecka. W tym samym roku, na terenie obecnej gminy Garwolin, została erygowana nowa parafia w Marianowie, funkcjonująca do dnia dzisiejszego.

4.1.3 Osadnictwo i zabytkowe układy drogowe

Wprawdzie osadnictwo w okolicy Garwolina sięga mezolitu, tj. środkowej epoki kamienia, która trwała orientacyjnie od 8000 do 4500 p.n.e., to dla potrzeb niniejszego opracowania, uwzględniono rozwój osadnictwa na tym terenie od okresu wczesnego średniowiecza.

Korzystne położenie komunikacyjne, jak również obszar stosunkowo żyznych gleb, spowodowały w okresie wczesnego średniowiecza osiedlanie się ludności wokół dzisiejszego Garwolina.

Tereny okolic Garwolina już w X w. włączone zostały do państwa piastowskiego. Przeludnione szlachtą zaściankową Mazowsze Stare i Polne szybko stało się terenem emigracji ludności na sąsiednie obszary, przede wszystkim na północno-wschodnie Mazowsze, leżące po prawej stronie Wisły, zwane Mazowszem Leśnym. Rozciągały się tu bezludne puszcze, które stopniowo zostawały zaludniane głównie przez drobną szlachtę.

Jedną z fal kolonizacyjnych przyszła z głębi Mazowsza w II połowie XIV w., nasilając się po podpisaniu unii polsko-litewskiej w Krewie w 1385 r. Kolonizatorami tych terenów było przede wszystkim drobne rycerstwo, stanowiące zaczątek późniejszej szlachty zagrodowej. W XV w. kolonizacja obejmowała całe połacie ziem wschodniego Mazowsza. Lokowane były m.in. miasta: Łaskarzew, Latowicz, Miastków Kościelny oraz Garwolin. Proces lokacyjny wzmógł się w I połowie XVI w. Prawa miejskie otrzymały wówczas m.in.: Borowie, Kołbiel, Zwola Poduchowna, Parysów i Kozłów. W tym okresie tworzyły się najstarsze osady przemysłowe – rudnicze oraz smolarskie.

Ówczesną sieć dróg można podzielić na dwie kategorie: gościńce i drogi lokalne. Drogi lokalne służyły komunikacji w obrębie każdej miejscowości a dalej stanowiły połączenie z młynem i sąsiednimi wsiami, z kościołem oraz z najbliższą miejscowością. Drogi te bywały ogólnie dostępne, ale też mogły być przez właścicieli dóbr, przez które przechodziły, zamykane dla obcych. Na gościńcach, czyli drogach publicznych dostępnych dla wszystkich, odbywał się ruch o szerszym zasięgu. Łączyły one między sobą ośrodki handlu i administracji, czyli miasta będące miejscami targów i jarmarków, ośrodkami większych dóbr, stolicami województw, ziem, powiatów, siedzibami biskupstw i archidiaconatów.

Przebieg dróg wszelkiego rodzaju charakteryzuje długotrwała niezmiennosc, ze względu na fakt, iż sieć osadnicza rozwijała się bardzo powoli. W rezultacie można przyjąć, iż sieć dróg z XVI w., w ogromnej mierze odpowiada sieci z XVIII czy XIX stulecia. Pewne zmiany wprowadzone zostały w sieci dróg publicznych w związku z rozwojem poczty w XVIII i XIX w. Wyodrębniono wtedy osobną kategorię dróg pocztowych, a gdzieś tam zaczęto także prostować niektóre odcinki gościńców.

Najstarszym ważnym szlakiem okolic Garwolina, jest trakt biegnący z Lubelszczyzny przez Żelechów, Garwolin do Czerska. Spośród mazowieckich dróg, określany był jako „szlak pierwszej klasy”. Duże znaczenie posiadał również średniowieczny szlak biegnący z Garwolina w kierunku Wisły wzdłuż rzeki Wilgi (wschód-zachód). Jego ranga wzrosła zwłaszcza w XVI w., gdy Wisłą były przewożone do Gdańska ogromne ilości zboża. Zaliczany on był do „szlaków drugiej klasy” na Mazowszu. Od średniowiecza do początku XIX w., z powodzeniem funkcjonował trakt z Parysowa przez Żabieniec, Garwolin, Czyszków, Czyszkówek, Górki do Tarnowa, gdzie istniała przeprawa przez Wisłę. Droga ta była zaliczana do szlaków drugiej klasy. Tej samej klasy był także trakt z Garwolina do Miastkowa oraz z Garwolina przez Głusków, Wilchtę i Borowie, do Stoczka. Oddziaływanie wyżej wymienionych dróg na rozwój osadnictwa na terenie Garwolina, było znaczące o czym świadczą bardzo wczesne rodowody miejscowości i erekcje parafii na tym obszarze.

Przełomowe znaczenie w rozwoju drogownictwa, miało wytyczenie w 1835 r. arterii warszawsko-lubelskiej o randze krajowej, przebiegającej przez Garwolin w kierunku północ-

południe. Szlak ten zdominował okoliczne trakty i utrzymał swe pierwszorzędne znaczenie do dnia dzisiejszego.

Jak wynika z przeprowadzonych badań i analiz, na przestrzeni dziejów nastąpiły pewne zmiany przebiegu historycznych traktów, które miały miejsce przede wszystkim w II połowie XIX w. Obecnie wiele odcinków starych dróg zanikło lub zachowało się w szczątkowym stanie. Winny one być uwzględniane między innymi przy wytyczaniu szlaków turystycznych, np.: z Garwolina w kierunku Parysowa przez Puznów i Żabieniec, z Garwolina do Osiecka przez Miętne (nie przez Michałówkę) i w kierunku Łucznicy.

4.1.4 Rozwój układu przestrzennego

Rozwijający się przez wiele stuleci układ przestrzenny Garwolina należy do układów rozbudowanych i w pełni wykształconych. Układ rynków, placów, siatka ulic, rozplanowanie cmentarzy, zespołu koszar, jak też lokalizacja innych elementów w przestrzeni, świadczy o stopniowym rozwoju Miasta, dokonującym się z różną intensywnością w zależności od danego okresu.

Pierwsza wzmianka źródłowa dotycząca Garwolina pochodzi z XIV w., choć przypuszcza się znacznie wcześniejsze istnienie miejscowości. W 1386 r. właściciel kilku miejscowości w okolicach Garwolina – Andrzej Ciołek, chorąży płocki, otrzymał dla wsi Garwolin prawo niemieckie (chełmińskie) od księcia mazowieckiego Janusza I. Przypuszcza się, iż Garwolin jako miasto istniał znacznie wcześniej, prawdopodobnie już od XII w. Według materiałów kartograficznych z XIX w., na planie Miasta z połowy XIX w. widać fragmenty zarysu owalnicy – typ układu przestrzennego wsi, który kształtował się na przestrzeni IX-XI w. Krystalizacji osadnictwa na tym terenie sprzyjał układ dróg o znaczeniu ponadlokalnym, z których ważną rolę pełniła droga zmierzająca do przeprawy przez Wisłę w Czersku a także bliskość rzeki – dogodnego miejsca przeprawy. Ukształtowane w średniowieczu Miasto miało tzw. charakter otwarty, nie posiadało umocnień obronnych, co wynikało głównie z przesłanek gospodarczych.

Stara wieś znacznie różniła się od miasta lokacyjnego, głównie sposobem parcelacji gruntów. Po obu stronach wiejskiej drogi rozłożone były bardzo duże działki. Na planie Miasta widać wyraźnie, iż obecny rynek Garwolina, określony jako *Nowy Rynek*, został wprowadzony wtórnie na dawną kanwę podziałów własnościowych. Przy jego planowaniu ograniczono się do regularnego rozparcelowania bloków, pozostających w ścisłym związku z głównym placem. z jego południowo-wschodniego naroża wybiega ulica, której łamany i skośny przebieg jest najpewniej śladem starego, wiejskiego układu. Kontynuację tego kierunku stanowi południowa pierzeja *Nowego Rynku*, a następnie – uregulowana już i wąska, ale biegnąca miękkim łukiem, ulica prowadzona najpierw wzdłuż rzeki, a następnie – ku jej zakolu czy też rozlewisku, na którego krańcu znajdował się, zbudowany zapewne w XV w., młyn książęcy, zwany Nadolny. Wiele wskazuje na to, iż w pobliżu tego młyna znajdowała się stara przeprawa garwolińska. Nie tylko droga, na której opierał się układ starej wsi, wiodła w tym kierunku.

Miejsce starej przeprawy na zachodnim krańcu Miasta wskazuje także układ bardzo dawnych dróg z Czerska przez Osieck i Miętne: rozwidłone, wiejskie drogi o zmiennej szerokości i krzywym-łamanym przebiegu zarejestrował jeszcze plan z poł. XIX w. z drogą stanowiącą oś wsi Garwolin, która prowadziła dalej do Jagodnego, Niecieplina i Puznowa, a także – poprzez liczne drogi – do Parysowa oraz przez Unin i Goździk do Żelechowa, łączył się trakt czerski w pobliżu starej przeprawy. Trudno ją dziś oznaczyć precyzyjnie, najpewniej jednak znajdowała się w pobliżu obecnej kładki przy młynie ku której prowadzi stara ulica Krzywa.

Taką pierwotną lokalizację przeprawy przez rzekę potwierdza pośrednio sposób usytuowania *Starego Rynku*, pierwszego miasta lokacyjnego rozplanowanego w Garwolinie. Wytyczono je na trasie nad Wilgą, na wysokości przeprawy, tak by zachować przebieg starej, wiejskiej drogi (ul. Krzywa) i przeprowadzić ku rzece, wzdłuż zachodniej pierzei rynku, drogę osiecką. Dzięki takiemu „adaptacyjnemu” zaprojektowaniu miasta lokacyjnego można dziś określić zachowane elementy układu miasta przedlokacyjnego.



il. 2. Garwolin – miasto XV w. (plan miasta z 1926 r.)
 Źródło: „Garwolin w latach...”

Przyjmuje się, zgodnie z istniejącymi dokumentami, nazywającymi w 1420 r. Garwolin miastem, że jego lokacja miała miejsce przed 1420 r. Natomiast przywilej lokacyjny księcia Janusza I z dnia 20 lipca 1423 r., nadający prawo chełmińskie, był potwierdzeniem posiadanych już wcześniej praw miejskich. Hipotezę tą mogą potwierdzić m.in. materiały kartograficzne z XIX w.

Po lokacji prawnej Miasta nastąpiła lokacja przestrzenna, która w odróżnieniu od prawnej, była procesem wieloletnim i składała się z kilku faz. Głównym elementem rozplanowania Miasta był plac rynkowy, nazwany *Starym Rynkiem* lub *Świńskim Rynkiem*. Był to plac targowy w kształcie trapezowatego czworoboku zbliżonego do prostokąta o średnich wymiarach około 70,0 x 100,0 m. Uwzględniając pewne zniekształcenia w regularności rynku oraz biorąc do porównania uśrednione wymiary rynku Garwolina, możemy zaliczyć go do mniejszych założeń rynkowych w tym regionie. Wymiary rynków innych pobliskich miast wynoszą: Łaskarzew 110,0 x 120,0 m, Żelechów 130,0 x 130,0 m, Łatowicz 180,0 x 250,0 m. Układ dróg wychodzących z garwolińskiego Starego Rynku nawiązuje do typu rozplanowania średniowiecznego, ale wiernie go nie odwzorowuje. Z każdego narożnika wyprowadzono tylko po jednej drodze wylotowej, z których trzy (oprócz drogi z narożnika północno-wschodniego) były wyregulowanymi odcinkami starych dróg. Zabudowa skupiała się w blokach otaczających Stary Rynek. Wąskie działki siedliskowe wytyczone przy rynku miały kształt znacznie wydłużonych prostokątów o średniej szerokości około 10,0 m i stosunkowo dużej głębokości sięgającej w bloku południowym około 110,0 m. Miejskie grunty rolne rozciągały się na północ od Miasta. Nie zachowały się żadne przekazy mówiące o tym, gdzie były zlokalizowane budynki użyteczności publicznej, tj.: dom wójtowski, ratusz, waga miejska, jatki czy łaźnia.

Kościół parafialny istniejący na obszarze starej wsi, po lokacji Miasta, znalazł się w znacznym oddaleniu od Starego Rynku. Prawdopodobnie ta sytuacja skłoniła do zaplanowania budowy drugiego kościoła w pobliżu północno-zachodniego naroża rynku, gdzie pozostawiono dużą działkę. Ostatecznie kaplicę p. w. św. Anny wybudowano nie na tej działce, ale dalej w kierunku północno-zachodnim przy rozwidleniu dróg.

Istotne znaczenie w układzie przestrzennym Garwolina posiadał także zespół dworu książęcego, który około 1525 r. otrzymał nowe usytuowanie połączone z folwarkiem. Przyjmuje się, że dwór książęcy, a potem folwark starościński położone były na północ od posiadłości plebańskich.

W pierwszej połowie XVI w. nastąpiła druga faza planowanego rozwoju Miasta. Utworzono wówczas drugi rynek, *Nowy Rynek*, który został dobrze wkomponowany w układ przestrzenny dawnej wsi. Kościół znalazł się w pobliżu Nowego Rynku, a dzisiejsze ul. Nadwodna i Senatorska przebiegały wzdłuż jego południowej i północnej pierzei. Wzdłuż zachodniej pierzei rynku wytyczono ulicę, która przejęła funkcję drogi do miasta na Wildze, a po wybudowaniu w latach 1835–1937 r. szosy warszawsko-lubelskiej stała się nową osią komunikacyjną Miasta.

Nowy Rynek posiadał kształt prostokąta o wymiarach około 90,0 x 60,0 m, działki miały szerokość około 8,0-9,0 m. Zachowano nieregularne przebiegi ulic, wiążących Nowy Rynek ze starym placem targowym, który utrzymywał swe znaczenie jako teren kościoła, cmentarza i zabudowy plebańskiej.

Ukształtowany w średniowieczu „dwurynkowy” układ urbanistyczny Miasta nie zmienił się praktycznie do połowy XIX w. Osiami komunikacyjnymi były trzy główne ulice biegnące ze wschodu na zachód, niemal równoległe do rzeki Wilgi. Stary Rynek, zwany także Świńskim Rynkiem, jeszcze w XIX w. pełnił funkcję placu targowego. Natomiast Nowy Rynek pełnił funkcje ogólnomiejskie, skupiało się tu codzienne życie handlowe i administracyjne Miasta. Ważniejsze wydarzenia, m.in. jarmarki odbywały się na Starym Rynku.

Garwolin nękały liczne pożary, niszczące starą, drewnianą zabudowę Miasta. W 1554 r. Miasto zniszczył olbrzymi pożar, po którym Król Zygmunt August wydał szereg korzystnych przywilejów, by pomóc mieszkańcom w jego odbudowie. Odbudowy Miasta dokonano dosyć szybko. Ze źródeł wynika, iż „lustratorzy znajdują w 1565 r. Miasto w stanie kwitnym, niemal w całości już odbudowane”. Podają, iż w Garwolinie było wówczas 260 działek siedliskowych i działało 230 rzemieślników. Miasto rozwijało się w kierunku wschód-zachód, wytyczonym przez usytuowanie na tej linii obu rynków.

Pomyślny rozwój Miasta przerwał najazd Szwedzki. Kryzys spotęgowała dodatkowo sytuacja ekonomiczna i demograficzna Rzeczypospolitej. Pierwsze próby działania na rzecz Miasta podjął król Stanisław August Poniatowski. Na początku jego panowania Miasto było zredukowane do niespełna 500 mieszkańców i 81 domów, wyłącznie drewnianych (w 1777 r.). Nie wiadomo jednak czy redukcja zabudowy dotyczyła całego Miasta, czy tylko niektórych jego obszarów. W połowie XIX w, niemal nie odbudowany był Stary Rynek i ul. Łukowska, jednak może to być skutkiem późniejszych wydarzeń, zwłaszcza pożarów i powodzi. W 1770 r. likwidacji uległ kościół św. Anny, a około 1780 r. zastąpiono stary kościół parafialny nowym, także drewnianym.

Po pierwszym rozbiore Polski, z inicjatywy mieszkańców, w Mieście przystąpiono do prac porządkowych i remontowych. Wybudowano m.in. most na rzece Wildze, studnię na rynku, wymieniono dach na ratuszu, reperowano bruki i wykonywano nowe. Dokumenty z 1821 r. stwierdzają, że całe Miasto było brukowane, choć wiele odcinków ulic było bardzo starych i zniszczonych. W czasach Księstwa Warszawskiego Garwolin liczył 132 domy i 808 mieszkańców. Jedną z większych inwestycji była budowa browaru, która trwała kilka lat i jak podają źródła, w 1816 r. jeszcze nie została ukończona.

W 1822 r. połowa Garwolina, którego zabudowa składała się w całości z obiektów drewnianych, uległa zniszczeniu przez pożar. W celu sprawnego porządkowania urbanistycznego i architektonicznego Miasta po tym pożarze sporządzono plan pomiarowy Miasta, nazywany w dokumentach „*Planem Restauracyjnym Pogorzeli*”. Dokument ten jednak nie zachował się. Wiadomo tylko ze skąpych wzmianek dotyczących tego planu, że nowo wznoszone budynki musiały być sytuowane ściśle według wytyczonych linii zabudowy. Prawdopodobnie wtedy wyprostowano po części przebieg ul. Senatorskiej. Z uwagi na niebezpieczeństwo pożaru, ówczesne władze Królestwa Kongresowego wydały zakaz budowy w miastach domów drewnianych, jednakże w Garwolinie odstąpiono od tego zakazu i wydawano pozwolenia na budowę domów drewnianych na murowanej podmurówce i z murowanym kominem. W 1827 r. zbudowano na rzece Wildze nowy drewniany most, który przetrwał tylko do 1835 r., gdyż z chwilą wybudowania szosy warszawsko-lubelskiej, wzniesiono na jego miejsce nowy most odpowiadający potrzebom nowoczesnego traktu.

W środkowej części Nowego Rynku usytuowany był drewniany Ratusz, do którego po pożarze drewnianego kościoła w 1825 r., przeniesiono sprawowanie liturgii. Ratusz ten, uznawany wówczas za największą ozdobę Miasta, rozebrano w 1843 r. ze względu na zły stan techniczny.

Wśród innych znaczących budynków funkcjonowały w Mieście: austeria, szkoła elementarna, szpital miejski oraz browar. Wg Słownika geograficznego Królestwa Polskiego „*wyrób piwa był podstawą pomyślnego stanu Garwolina w XVI w. jak i prawie wszystkich miast mazowieckich*”. Nie są dokładnie znane losy dworu starościńskiego i zespołu zabudowy folwarcznej. Folwark Miętne, który w staropolskich lustracjach królewskich był opisywany jako część majątku starostwa garwolińskiego, został przez cara darowany pułkownikowi Starukiewiczowi przed 1838 r. Miasto

rozwijają się powoli, liczba mieszkańców od 1810 r., gdy miało ich 808, sukcesywnie rosła i w 1834 r. doszła do 1046 mieszkańców.

Duże ożywienie rozwoju głównie gospodarczego Garwolina wniosło wybudowanie w 1835 r. nowej arterii warszawsko-lubelskiej, tzw. traktu wołyńskiego, o znaczeniu krajowym. Rozwinął się wówczas handel i usługi, kwitło rzemiosło, szczególnie kożusznictwo, w 1839 r. wybudowano 8 nowych sklepów, dwie karczmy i rzeźnię. Garwolin z miasta rolniczego przekształcił się w ośrodek usługowo-produkcyjny, liczba ludności osiągnęła w 1857 r. – 1621 mieszkańców, z coraz większym udziałem ludności żydowskiej (w 1862 r. - 717 osób).

Arteria warszawsko-lubelska umożliwiła nie tylko lokalizację przemysłu, lecz miała zasadniczy wpływ na przyszły rozwój Garwolina. Droga zmieniła konstrukcję układu przestrzennego Garwolina, stając się jego kręgosłupem. Trasa przebiegała przez centrum Miasta, zachodnią pierzeją Nowego Rynku. Stała się główną osią Miasta, wyznaczając nowy kierunek rozwoju: północ-południe. W 1846 r. Miasto wyszło zabudową na południową stronę rzeki Wilgi, gdzie wytyczono 11 nowych działek siedliskowych. W północnej części Miasta natomiast, na skrzyżowaniu dzisiejszej ul. Polskiej i ul. Kościuszki powstał murowany dom zajezdny, powiększono także plac kościelny oraz założono nowy cmentarz parafialny. Rozbudowa Miasta wymagała sporządzenia planu regulacyjnego, poprzedzonego planem pomiarowym. Po wieloletnich perturbacjach plan został sporządzony w 1853 r. przez geometrę Ignacego Małachowskiego i „*odznaczał się ścisłą dokładnością i bardzo starannym wypracowaniem*”.

Rozległe zniszczenie Garwolina, spowodowane pożarem w kwietniu 1854 r., pozwoliło na przeprowadzenie regulacji przestrzennych na szeroką skalę. Za podstawę regulacji przyjęto trakt warszawsko-lubelski przechodzący przez centrum Miasta. Starano się, aby wszystkie nowoprojektowane ulice były względem tego traktu prostopadłe lub równoległe. Regulacja Garwolina została prawdopodobnie zaprojektowana jako pierwsza próba zastosowania carskiej instrukcji i zastosowania sławetnego wzorca miasta Krasne, odznaczającego się wyjątkowym schematyzmem. Wzór ten skłonił autorów pierwotnego planu regulacyjnego do radykalnych przekształceń Miasta: zaprojektowania licznych nowych ulic, a nawet rynków, bez uwzględnienia istniejących stosunków własnościowych. Ze względu na protesty mieszkańców Rząd Gubernialny Lubelski odrzucił ostatecznie realizację tej regulacji.

W kolejnych latach sporządzono następny plan, który przewidywał niewielkie korekty przebiegu istniejących ulic oraz sugerował możliwość przedłużenia niektórych z nich przez ogrody. Ostatecznie plan regulacji miał zostać opracowany na podstawie zgłoszonych uwag. Należy sądzić, że plan regulacyjny nie wprowadził większych zmian w układzie przestrzennym Garwolina, dzięki czemu Miasto zachowało w znacznej mierze do dziś układ historyczny.

W początkach lat 60-tych, mimo nieszczęść losowych (pożary, epidemie), Miasto rozwijało się nieustannie. Pobudowano remizę strażacką, wzniesiono jedną studnię oraz wyremontowano dwie inne.

Ówczesny Garwolin Encyklopedia Orgelbranda charakteryzuje następująco: „*(...) mieszkańcy utrzymują się w części z rolnictwa, a w części z rzemiosł, mianowicie kuśnierstwa i szewstwa, którymi prawie wszyscy chrześcijanie się tutaj zajmują. Domów ma murowanych trzy, drewnianych 157, kościół parafialny murowany, także kaplica na cmentarzu. Szpital, szkoła elementarna od roku 1820 istniejąca, dwa młyny na rzece, dwa hotele, apteka, magistrat, urząd skarbowy, sąd okręgowy, stacja pocztowa. Targi tygodniowe i jarmarków sześć do roku (...)*”.

W 1866 r. Garwolin liczył 2350 mieszkańców, w końcu lat dziewięćdziesiątych nastąpił dosyć szybki wzrost liczby ludności, w 1897 r. Garwolin liczył już 3850 mieszkańców.

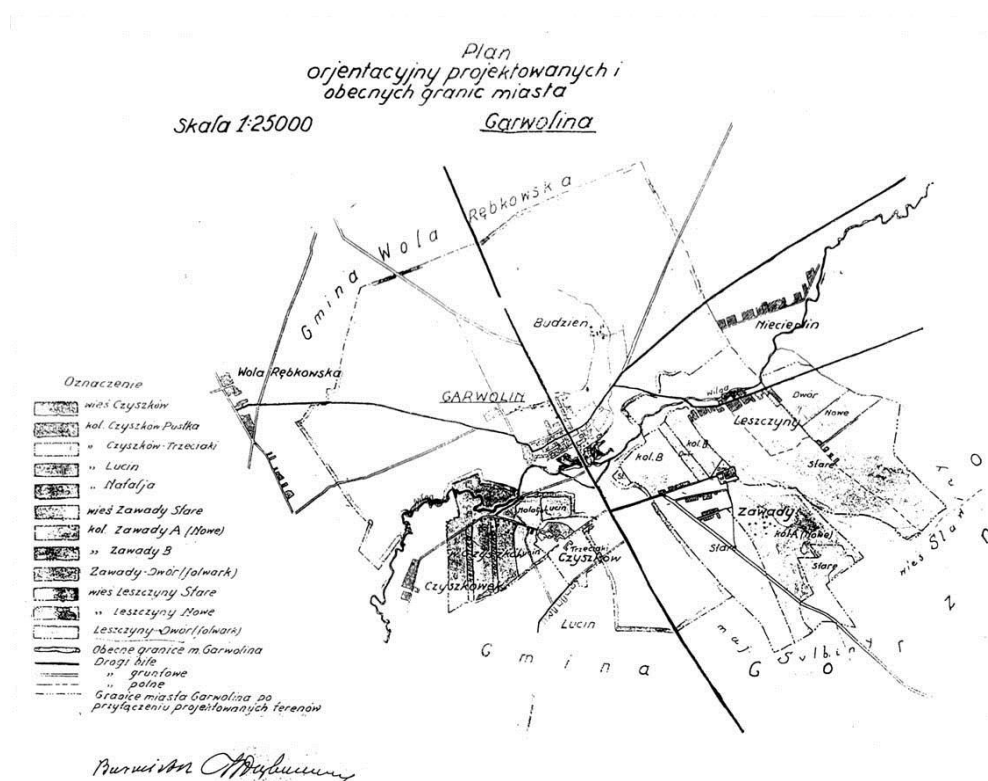
Ważnym czynnikiem gospodarczym i kulturalnym w rozwoju Miasta stały się koszary wojskowe, wybudowane decyzją władz carskich, na przełomie XIX i XX w., w południowej części Miasta, w znacznej odległości od centrum. Zespół koszar wojskowych wzniesiono po obu stronach traktu lubelskiego. Obejmował on m.in. koszary dla wojska, stajnie, warsztaty, magazyny, cerkiew i kasyno. Zespół składał się z około 20 budynków różnej konstrukcji: murowanej, drewnianej oraz murowano-drewnianej z drogami wewnętrznymi, częściowo brukowanymi.

W latach 1890–1909 wzniesiono okazały kościół parafialny, który stał się dominującym elementem przestrzennym Miasta.

Okres I wojny światowej zatrzymał rozwój Miasta. Po odzyskaniu przez Polskę niepodległości Garwolin należał do grupy skromnych i słabo uprzemysłowionych miasteczek powiatowych. Działało w nim sporo zakładów rzemieślniczych, przede wszystkim kuśnierskich. Warsztaty obsługiwały głównie instytucje państwowe: Ministerstwo Spraw Wojskowych, Sprawiedliwości, Poczt i Telegrafów, magistrat m.st. Warszawy oraz Monopole Państwowe. Na terenie Miasta

działały dwie spółdzielnie kuśnierskie – „Kozuch” i „Hienierz”, Pierwsza skupiała 36, druga – 12 członków. Warsztatom rzemieślniczym groził upadek w skutek konkurencji dużych firm, które stosują szybsze i tańsze sposoby wyprawy skór, sprzedawały kozuchy po cenach o połowę niższych i wypierały rzemieślników z rynku mimo wysokiej jakości ich wyrobów. Znana w okolicy była też garwolińska cegielnia oraz warsztat mechaniczny J. Rękawka, który dokonywał remontu maszyn i narzędzi rolniczych.

W latach 20. i 30. XX w. ówczesne władze Miasta wraz z mieszkańcami Garwolina i okolicznych miejscowości, rozpoczęli starania o przyłączenie sąsiadujących wsi do obszaru miejskiego. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych w 1928 r. do Garwolina przyłączono wieś Budzeń z kolonią Budzeń, Kolonię Garwolin, wieś Aleksandrówkę z częścią Gracjanowi, Kolonię Gracjanów, Kolonię Czyszków oraz tzw. „Klin Jaworski”, obejmujący ziemie ciągnące się po obu stronach szosy lubelskiej od Błoi do Gracjanowa. Ponowne poszerzenie granic Miasta miało miejsce w 1933 r. Włączono wówczas wieś Zawady Stare, Kolonię Zawad A i B, wieś Czyszków, Kolonię Czyszków Trzeciaki, Czyszków Pustka, część Kolonii Lucin, część wsi Natalia, wieś Leszczyny Stare, wieś Leszczyny Nowe i Folwark Leszczyny.



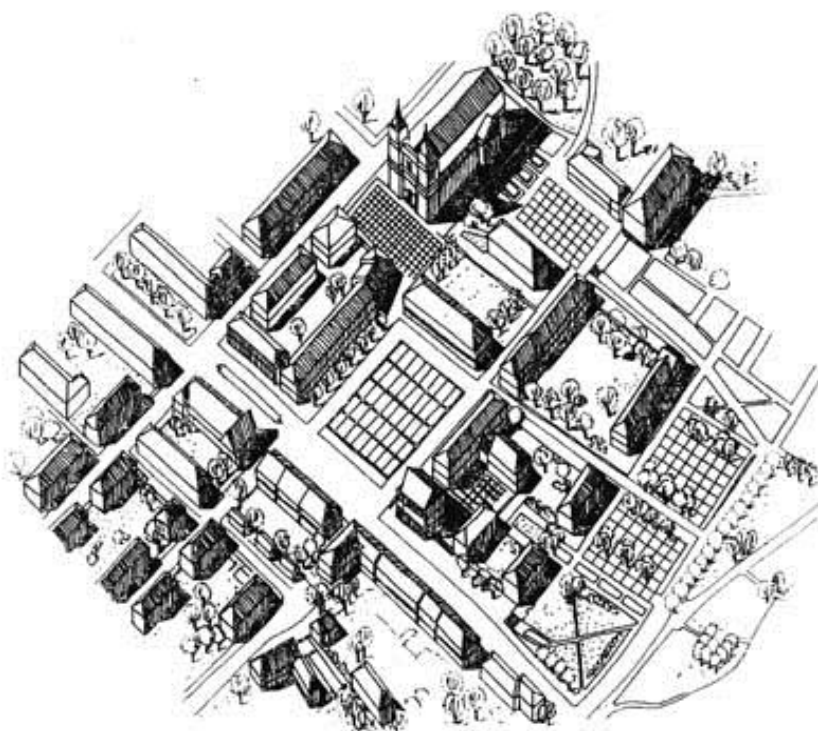
il. 3. Plan orientacyjny projektowanych i obecnych granic Miasta, 1933 r.
Źródło: „Garwolin w latach...”

Wygląd Miasta nie wiele się zmienił od czasu zaborów. Przeważała parterowa zabudowa drewniana z XIX i początku XX w. Takimi budynkami zabudowane były m. in. ulice: Senatorska, Nadwodna, Sienkiewicza i Młyńska. Przy rynku w pobliżu kościoła zabudowa była całkowicie murowana, dwukondygnacyjna z początku XX w. Na początku XX w. zabudowano obszar Starego Rynku. Powstał budynek elektrowni, przeznaczony później na szkołę. W latach 30. XX w. powstało tu Liceum Ogólnokształcące – dziś Zespół Szkół im. Marszałka J. Piłsudskiego. Funkcje targowiska miejskiego przejął obszar położony poniżej Nowego Rynku, na miejscu dzisiejszego dworca PKS. Plac ten nazywano *Rynkiem Zbożowym*, *Dolnym Rynkiem* lub *Targowiskiem Powiatowym*.

W latach 30. zmodernizowano główną ulicę Miasta – ul. T. Kościuszki. Zlikwidowano rowy, a na ich miejsce zainstalowano rurociąg i założono trawniki. Ponadto ułożono chodniki i bruk na kilku ulicach w Mieście, odnowiono też wiele posesji, szczególnie przy głównej ulicy. W latach 1935–1939 zaczęto budować w Mieście stadion sportowy, łaźnię i studnię artezyjską. Miasto miało rozwinięte rzemiosło, posiadało elektrownię i częściowo było oświetlone energią elektryczną.

Lata II wojny światowej przyniosły Miastu olbrzymie zniszczenie. Zniszczenia wojenne oszacowano na około 70% substancji materialnej. Doszczętnie została spalona najbardziej zagęszczona dzielnica handlowa po zachodniej stronie szosy lubelskiej. Dość dobrze zachowała się dzielnica wschodnia z budynkami użyteczności publicznej oraz przedmieścia ciągnące się na północy wzdłuż ul. Warszawskiej i na południe za rzeką Wilgą.

W wyniku znacznych zniszczeń konieczne było opracowanie kompleksowego planu odbudowy Miasta. W ciągu następnych lat opracowano kilka projektów, które niestety albo zostały zniszczone albo nie zyskały przychylności społeczeństwa. Przełomowym było opracowanie w 1947 r. planu zagospodarowania przestrzennego przez Zakład Urbanistyki Politechniki Warszawskiej pod przewodnictwem prof. H. Adamczewskiej-Weichert. Plan ten, zwany „*planem zabudowy*” był kompleksowym planem odbudowy Miasta w skali urbanistycznej i architektonicznej, ponieważ nie tylko porządkował funkcjonalnie przestrzeń Miasta ale także zawierał projekty architektoniczne i krajobrazowe. Zaproponowano również ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otaczających Miasto, wychodząc poza jego granice administracyjne. Program ten był interesujący, jednak nie został do końca zrealizowany, z budynków użyteczności publicznej zrealizowano jedynie dom kultury, ani ratusz ani budynek starostwa nie doczekały się realizacji.



il. 4. Aksonometria projektu śródmieścia Garwolina wraz z otoczeniem rynku, 1948 r.
Źródło: „*Małe Miasta...*”

4.1.5 Zabudowa Miasta

Zabudowa Garwolina nie odbiega swym charakterem od zabudowy innych pobliskich miast. Na przestrzeni wieków wznoszono na tym terenie wyłącznie obiekty drewniane. Do końca XIX w. budynki murowane były wyjątkami. Raport Komisji Porządkowej Ziemi Stężyckiej i Powiatu Garwolińskiego z 1794 r., stwierdza, iż w Garwolinie „*nie ma domów ani kościoła murowanego, jeden ratusz drewniany pod dachówką jest ozdobą całego miasta, w tym jedna izba i alkierz jest umieszczeniem komisji i archiwum, resztę podobną Żyd od miasta arenduje*”. Najważniejszym miejscem w mieście średniowiecznym był Rynek, który pełnił funkcje administracyjne i handlowe. Zabudowa koncentrowała się w kwartałach otaczających Rynek. Na środku Rynku znajdował się Ratusz – najważniejszy budynek administracyjny w Mieście, najczęściej obudowany kramami. Materiały źródłowe zawierają skąpe informacje na temat wyglądu garwolińskiego Ratusza. Przypuszcza się, iż był on wzorowany na ratuszu w Warce. Najprawdopodobniej był budowlą symetryczną, z sienią na osi i dwoma wielkimi izbami z alkierzami po obu stronach, w których mieściła się siedziba komisji miejskiej i archiwum. Wejście do budynku znajdowało się od strony zachodniej – od strony głównego traktu komunikacyjnego Miasta. Na tle innych budynków

przedstawiał się okazale, uznawany był ówczasie za największą ozdobę miasta. Przymuszczać należało, że atrakcyjniejszy wizualnie niż drewniany kościół, choćby dzięki wysokiemu dachowi z czerwoną dachówką. Najprawdopodobniej Ratusz istniał do 1843 r., został rozebrany z powodu złego stanu technicznego. W czasach Królestwa Kongresowego, w związku z panującymi tendencjami urbanistycznymi, nowe ratusze stawiano z reguły w pierzejach rynkowych. Dopiero w planie odbudowy Miasta z 1947 r. zaproponowano przywrócenie funkcji tradycyjnego placu rynkowego poprzez m.in. budowę nowego ratusza i budynku starostwa w południowej pierzei rynkowej.

Pierwsze murowane obiekty pojawiły się w połowie XIX w. Dokumenty z 1854 r. wymieniają w Garwolinie tylko trzy budynki murowane. Dopiero koniec XIX w. i początek XX w. przyniósł nieznacznie pod względem ilościowym zmianę w stosowaniu budulca. Mała trwałość materiału jakim jest drewno a także liczne pożary oraz działania wojenne sprawiły, że do naszych czasów zachowało się w Garwolinie niewiele budynków historycznych. Największe w historii Miasta pożary miały miejsce w 1821 r. i 1822 r. Spłonęła w nich ponad połowa ówczesnej drewnianej zabudowy Garwolina. Niebezpieczeństwo pożaru skłoniło władze Królestwa do wydania zakazu budowania w miastach domów drewnianych. Każdy budynek, który miał być wzniesiony w mieście, wymagał przedłożenia projektu i uzyskania zatwierdzenia. Dostatek drewna w lasach, brak ogólnie dostępnej cegły i kamienia oraz ubóstwo mieszkańców Miasta, zwłaszcza tych dotkniętych pożarem, powodował wydawanie każdorazowo zgody na odstępstwo od zasady. W drodze wyjątku zezwalano na budowę domu drewnianego na murowanej podmurówce wraz z murowanym kominem. Tego rodzaju korespondencja przewija się w aktach garwolińskich przez kilkadziesiąt lat. W bardziej eksponowanych punktach Miasta, jak wynika ze źródeł, żądano ponadto tynkowania ścian, albo przynajmniej ściany frontowej.

Po rozbiórce Ratusza w 1843 r., jedyną dominantą architektoniczną centrum Garwolina stał się murowany kościół parafialny, wzniesiony w 1839 r. w miejsce poprzedniego drewnianego (spłonął w 1825 r.). Również obecnie, w przestrzennym układzie centrum Garwolina, kościół parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego stanowi zdecydowaną dominantę architektoniczną. Został wzniesiony z cegły w latach 1890–1909 na miejscu poprzedniego murowanego kościoła, który został rozebrany. Kościół zaprojektował w stylu neobarokowym znakomity architekt Józef Pius Dziewoński. Jest to kościół murowany, obustronnie otynkowany. Założony na planie krzyża łacińskiego, zwrócony prezbiterium w kierunku północno-wschodnim. Reprezentuje typ bazyliki trójnawowej z płytkim transeptem, prosto zakończonym prezbiterium, dwoma aneksami po bokach prezbiterium oraz dwuwieżową fasadą. Dach nad nawą główną trójspadowy, nad prezbiterium i transeptem dwuspadowy, nad nawami bocznymi pulpitowy.

Zabudowa mieszczańska na terenie Garwolina do dziś zachowała się w niewielkim stopniu. Najstarszy drewniany dom pochodzi z II połowy XVIII w., znajduje się przy ul. Sienkiewicza 19. Zabudowa z około połowy XIX w. i II połowy XIX w. jest liczniej reprezentowana, obiekty takie zachowały się przy ulicy Senatorskiej, Młyńskiej oraz Sienkiewicza.



Fot. 5. Zabudowa przy ul. Senatorskiej – współcześnie
fot. S. Kotecka

Domy mieszczańskie, zachowane zarówno w Garwolinie jak i w dawnych miasteczkach południowo-wschodniego Mazowsza, wzniesione głównie w II połowie XVIII w. oraz w XIX w., z uwagi na rzemieślniczo-rolniczy charakter i drobną skalę tych przeważnie niezbyt rozwiniętych ośrodków, nie odbiegają na ogół zbyt daleko od kilkuizbowych chałup wiejskich, zarówno pod

względem wielkości jak i sposobu budowania. Podstawę konstrukcji stanowi podwalina zwęglowana na obłap lub nakładkę z zamkiem, posadowiona na luźno ułożonych kamieniach polnych, bądź na ceglanej podmurówce. Od góry konstrukcję zrębu spinają oczepy związane na nakładkę z zamkiem oraz zacięte w oczepie belki stropowe ułożone w poprzek budynku, więźba dachowa konstrukcji krokwiowo-jętkowej, krokwie zaczopowane w opasce, oczepie lub belkach stropowych. Zdecydowana większość drewnianych domów w Garwolinie jest oszalowana.

Wśród zabudowy drewnianej na terenie Miasta przeważają domy szerokofrontowe, dwutraktowe, których pomieszczenia tworzą dwa ciągi wewnątrz rozplanowanych równolegle do osi wzdłużnej budynku. Do rzadko spotykanych budynków należą obiekty jednoraktowe jak np. dom przy ul. Młyńskiej 1.

Rozplanowanie wewnątrz domów drewnianych występujących w na terenie Garwolina podzielić można na dwie główne grupy:

- 1) domy z dośrodkowym układem pomieszczeń, gdzie urządzenia ogniowo-grzewcze usytuowane są w centrum budynku, a poszczególne wnętrza rozmieszczone są wokół tych urządzeń, np. domy przy ulicy Senatorskiej 39 i 47;
- 2) domy z osiowym układem pomieszczeń położonych po obu stronach sieni założonej na poprzecznej osi symetrii budynku lub nieco z tej osi zsuniętej i przechodzącej przez całą szerokość budynku, np. dom przy ul. Młyńskiej 3/5, dom przy ul. Polskiej 40, dom przy ul. Sienkiewicza 19.

Najczęściej występującymi dachami w drewnianej zabudowie Garwolina są dachy dwuspadowe oraz dwuspadowe z naczółkami, nie spotyka się dachów czterospadowych i przyczółkowych.

Z ważniejszych budowli, które istniały niemal od początku powstania Miasta należy wymienić młyny. Na terenie Garwolina funkcjonowały w różnych okresach dwa młyny wodne. Wskazanie pierwotnej lokalizacji młynów na terenie dzisiejszego Miasta jest dość trudne. Przypuszczalnie młyn i staw młyński znajdowały się w pobliżu istniejącego dzisiaj budynku młyńskiego.

W najbliższych okolicach Garwolina, później włączonych do Miasta, znajdowały się również:

- 1) dwory, m.in. w Leszczynach, Budzeniu, Zawadach, Czyszkowie, Sulbinach Górnych i Dolnych;
- 2) karczmy, m.in. w Czyszkowie, Zawadach;
- 3) młyny, w Zawadach i w Budzeniu na potoku Eliasz;
- 4) cegielnie w Zawadach i Sulbinach.

4.1.6 Herb Miasta

Herb Garwolina przedstawia na czerwonym polu drzewo barwy białej o trzech konarach, z trzema owocami jabłoni pomiędzy dwoma czarnymi rogami тура bądź żubra. Drzewo umieszczone jest w sercu czyli w centralnym miejscu pola tarczy herbowej.



Nie jest znane pochodzenie herbu Miasta. Przypuszcza się, iż drzewo pochodzi z herbu Godziemba, który należał do jednego z właścicieli Miasta. Rogi w herbie Miasta umieścili najprawdopodobniej jego kolejni właściciele – ród Ciołków, do których od 1386 r. należał Garwolin. Herb Ciołków przedstawiał czerwonego byka w białym polu. Jabłka jako symbol władzy królewskiej najprawdopodobniej zostały umieszczone w herbie na początku XVI w. przez Zygmunta Starego, kiedy to Garwolin stał się miastem królewskim. Barwy i znaki umieszczone w polu tarczy tworzą alfabet heraldyczny a wszystko przesyccone jest symboliką:

- 1) sosna – symbol szlachetności i szczerości właściciela;
- 2) jabłka – symbol odmładzania i pełni życia (Miasto po inkorporacji z Koroną dynamicznie się rozwijało);
- 3) ciołek – symbol męstwa i siły;
- 4) purpura – symbolizuje odwagę i waleczność;
- 5) czern – żałoba i bogactwo;
- 6) biel – czystość i męstwo.

Kombinacja kolorów białego z czarnym to symbol tragicznych wydarzeń w dziejach Miasta.

4.2 Identyfikacja i waloryzacja zasobów dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej

4.2.1 Istniejące formy i zakres ochrony zabytków

Elementy dziedzictwa kulturowego o wartości zabytkowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków podlegają ochronie. Ustanowione na terenie Miasta formy ochrony dziedzictwa kulturowego obejmują:

- 1) wpis do Rejestru Zabytków;
- 2) ustalenie ochrony w planach miejscowych obejmujące:
 - a) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - b) strefy ochrony konserwatorskiej:
 - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – „strefa A”,
 - ochrony zachowanych elementów zabytkowych – „strefa B”,
 - ochrony krajobrazu – „strefa K”,
 - ochrony ekspozycji obiektu zabytkowego – „strefa E”,
 - c) stanowiska archeologiczne,
 - d) strefy ochrony obserwacji archeologicznych – „strefa OW”.

Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków realizowana jest poprzez respektowanie zasad ich ochrony zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Część obiektów o wartości zabytkowej objęta jest także ochroną w planie miejscowym, która realizowana jest poprzez respektowanie zapisów planów.

Brak jest ustanowionych w granicach Miasta innych form ochrony zabytków.

Zabytki wpisane do rejestru zabytków

Część elementów dziedzictwa kulturowego na terenie Miasta podlega ochronie konserwatorskiej poprzez wpis do rejestru zabytków. Ochroną objęte są:

- 1) kolegiata pw. Przemienienia Pańskiego, mur., 1890-1909, arch. Józef Pius Dziekoński, spalony i odbudowany w 1944 r., nr rej. zab. 181/741 z dn. 07.05.1962 r.;
- 2) budynek Zarządu Miasta, ob. Urząd Miasta, przy ul. Staszica 15, mur., nr rej. zab. 246/1048 z dn. 10.05.1974 r.;
- 3) stajnia w zespole koszar przy ul. Alei Legionów 83A, obecnie hurtownia, mur.-drewn., pocz. XX w., nr rej. zab. 449 z dn. 16. 04.1996 r.;
- 4) park z dawnego zespołu dworskiego „Sulbiny” przy ul. Lubelskiej 50, ob. SP ZOZ, nr rej. zab. 379 z dn. 16.07.1985 r.;
- 5) zespół dworski przy ul. Studzińskiego 28, obejmujący:
 - a) dwór, mur., 1927 r., nr rej. zab. 275 z dn. 29.08.1980 r.,
 - b) oficynę, mur., około 1939 r., nr rej. zab. 275 z dn. 29.08.1980 r.,
 - c) budynek gospodarczy, mur., pocz. XX w., nr rej. zab. 275 z dn. 29.08.1980 r.,
 - d) pozostałości parku dworskiego, poł. XIX w., nr rej. zab. 275 z dn. 29.08.1980 r.



Fot. 6. Park z dawnego zespołu dworskiego „Sulbiny”, ul. Lubelska
Źródło: UM Garwolin.



Fot. 8. Kolegiata pw. Przemienienia Pańskiego
 fot. S. Kotecka



Fot. 7. Siedziba władz Miasta, ul. Staszica
 Fot. S. Kotecka.



Fot. 9. Dwór, ul. Studzińskiego
 Fot. S. Kotecka.

Zabytki w gminnej ewidencji zabytków

Gminna ewidencja zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prowadzona jest w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomości z terenu miasta Garwolina.

Miasto Garwolin wypełniając obowiązki wynikające z przepisów ustawy dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami sporządziło Gminną Ewidencję Zabytków (2017 r.), w której znalazło się 86 obiektów, w tym 16 stanowisk archeologicznych.

Z obszaru miasta Garwolina w Gminnej Ewidencji Zabytków znajdują się następujące obiekty:

- 1) karczma przy Alei Legionów 4, ob. budynek usługowy, mur., 1839 r.;
- 2) dom, ob. Przedszkole nr 2, przy Alei Legionów 7, mur., l. 30-XX w.;
- 3) budynek koszarowy, ob. Krajowy Ośrodek Psychiatrii Sądowej dla Nieletnich nr 11, Aleja Legionów, mur., XIX/XX w.;
- 4) wartownia, ob. Zakład Stacjonarnej Opieki Zdrowotnej, Aleja Legionów 11, mur., XIX/XX w.;
- 5) dom przy Alei Legionów 26, drewn., l. 30-XX w.;
- 6) budynek koszarowy, ob. dom Aleja Legionów 44A, mur., XIX/XX w.;
- 7) budynek koszarowy, ob. dom Aleja Legionów 44C, mur., pocz., XX w.;

- 8) budynek koszarowy, ob. dom Aleja Legionów 44E, mur., pocz., XX w.;
- 9) budynek koszarowy, ob. dom Aleja Legionów 44I, mur., pocz., XX w.;
- 10) budynek koszarowy, ob. dom Aleja Legionów 44J, mur., pocz., XX w.;
- 11) pomnik w hołdzie żołnierzom polskim, przy Alei Legionów 46, granit, 1997 r.;
- 12) stajnia w zespole koszar przy Alei Legionów 83A, ob. magazyn, mur.-drewn., pocz. XX w.;
- 13) budynek koszarowy, ob. pralnia, Aleja Legionów, mur., pocz., XX w.;
- 14) kapliczka z figurą Chrystusa Gorejące Serce, przy Alei Legionów, mur., pocz. XX w.;
- 15) pomnik ku czci rozstrzelanych Polaków, przy Alei Legionów, beton., 1944 r.;
- 16) budynek koszarowy stajnia, ob. hurtownia, Aleja Legionów 83A, mur./drewn., XIX/XX w.;
- 17) budynek koszarowy stajnia, ob. warsztaty PKS, Aleja Legionów, mur., pocz. XX w.;
- 18) dom, Aleja Żwirki i Wigury 15, mur., 1928 r.;
- 19) dom, Aleja Żwirki i Wigury 18, mur., 1928 r.;
- 20) Szkoła Powszechna, ob. Szkoła Podstawowa Nr 1 przy Alei Żwirki i Wigury 16, mur., l. 30. XX w.;
- 21) układ urbanistyczny, XV – XX w.;
- 22) cmentarz parafialny przy ul. Cmentarnej, l poł. XIX w.;
- 23) kaplica na cmentarzu parafialnym, mur., 1839 r.;
- 24) mauzoleum rodziny Hordliczków na cmentarzu parafialnym, mur., k. XIX w.;
- 25) dom, ul. Długa 21, mur. l. 20-XX w.;
- 26) budynek koszarowy stajnia, ob. magazyn MAT-BUD, ul. Kawaleryjska, mur./drewn., XIX/XX w.;
- 27) budynek koszarowy pozostałości stajni, ul. Kawaleryjska, mur., XIX/XX w.;
- 28) Kasa Stefczyka, ob. Bank Spółdzielczy przy ul. Kościuszki 24, mur 1913 r.;
- 29) pomnik ku czci poległych za wolność, wiarę i ojczyznę, ul. Kościuszki 28, mur., 1991 r.;
- 30) budynek wojskowy, ob. Wojskowa Komenda Uzupełnień, ul. Kościuszki 28, mur., 1902 r.;
- 31) dom, ul. Kościuszki 30, mur., pocz. XX w.;
- 32) dom, ul. Kościuszki 49, drewn., pocz. XX w.;
- 33) zespół pomników na dziedzińcu Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 1 im. Bohaterów Westerplatte przy ul. Kościuszki 53:
 - a) mozaika o tematyce wojskowej na elewacji budynku szkoły od strony południowej, 1977 r.;
 - b) figura orła w otoczeniu armat, 1977 r.,
 - c) pomnik Jana Pawła II, ul. metal, 1998 r.,
 - d) pomnik Franciszka Stefczyka, beton, 1976 r.,
 - e) popiersie Władysława Jagiełły, l. 80-XX w.,
 - f) popiersie Bolesława Chrobrego, l. 80-XX w.,
 - g) popiersie Tadeusza Kościuszki, l. 80-XX w.,
 - h) popiersie Józefa Piłsudskiego, l. 80-XX w.,
 - i) popiersie Kardynała Stefana Wyszyńskiego, l. 80-XX w.,
 - j) popiersie Władysława Sikorskiego, l. 80-XX w.,
 - k) popiersie Jana III Sobieskiego, l. 80-XX w.;
- 34) cmentarz wojenny przy ul. Kościuszki, 1949 r.;
- 35) kapliczka słupowa przy Poczcie, ul. Kościuszki, mur., 1813 r.;
- 36) krzyż fundowany przez rzemieślników, ul. Kościuszki przy skrzyżowaniu z ul. Mazowiecką, granit, 1907 r.;
- 37) park dworski „Sulbiny”, ul. Lubelska, XIX w.;
- 38) spichlerz z dawnego zespołu dworskiego przy ul. Lubelskiej 50, (dawniej „Sulbiny”), mur., pocz. XIX w., ob. SP ZOZ;
- 39) pomnik ku czci zamordowanych Polaków w latach 1942-1944 r., ul. Kościuszki przy skrzyżowaniu z ul. Mazowiecką, granit, 2001 r.;
- 40) dom ul. Młyńska 1, drewn., 2 poł. XIX w.,
- 41) dom ul. Nadwodna 16, mur., l. 30-XX w.;
- 42) czworak z dawnego zespołu dworskiego ul. Narutowicza 2, mur., 1 ćw. XIX w.,
- 43) kapliczka przydrożna, ul. Narutowicza, mur., 1 poł. XIX w.;
- 44) dom ul. Polska 36, drewn., l. 30-XX w.,
- 45) dom ul. Polska 38, drewn., l. 30-XX w.,
- 46) dom ul. Senatorska 49, drewn., k. XIX w.,
- 47) dom ul. Sobieskiego 13, drewn., l. 30-XX w.,
- 48) kościół parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego, ul. Staszica 11, mur., 1890-1909.;

- 49) plebania z zespołu kościoła parafialnego p.w. Przemienienia Pańskiego przy ul. Staszica 11, mur., l. 30. XX w.;
- 50) budynek Zarządu Miasta, ob. Urząd Miasta, przy ul. Staszica 15, mur., 1910 r.;
- 51) pomnik Józefa Piłsudskiego przy ul. Staszica, granit., 1936 r., ponowne odsłonięcie 1981 r.;
- 52) dwór ul. Studzińskiego 28, mur., 1927 r.;
- 53) oficyna ul. Studzińskiego 28, mur., około 1939 r.;
- 54) budynek gospodarczy ul. Studzińskiego 28, mur., pocz. XX w.;
- 55) pozostałości parku dworskiego ul. Studzińskiego 28, poł. XIX w.;
- 56) dom ul. Wiejska 31, mur., l. 30-XX w.;
- 57) dom ul. Wolna 20, drewn., l. 20-XX w.;
- 58) magazyn naprzeciw domu przy ul. Wolnej 22, mur., pocz. XX w.;
- 59) dom ul. Wyszyńskiego 70, (róg ul. Sienkiewicza) drewn., l. 30-XX w.
- 60) młyn elektryczny ul. Wyszyńskiego, mur., 1950 r.



Fot. 10. Plebania z zespołu kościoła parafialnego p.w. Przemienienia Pańskiego, ul. Staszica
Fot. S. Kotecka.



Fot. 12. Budynek koszarowy, Al. Legionów 44a
Fot. S. Kotecka.



Fot. 11. Budynek dawnej Szkoły Powszechnej, ul. Żwirki i Wigury
Fot. S. Kotecka.



Fot. 13. Budynek wojskowy, ob. Wojskowa
Komenda Uzupelnień, ul. Kościuszki
Fot. S. Kotecka.



Fot. 14. Kasa Stefczyka, ob. Bank Spółdzielczy, ul. Kościuszki
Fot. S. Kotecka.



Fot. 15. Spichlerz z zespołu dworskiego „Sulbiny”, przy ul. Lubelskiej
Fot. S. Kotecka.



Fot. 16. Dom drewniany z pocz. XX w., ul. Kościuszki 49
Źródło: UM Garwolin.



Fot. 17. Dom drewniany z 1908 r., ul. Polska 34
Fot. S. Kotecka.

Zabytki i stanowiska archeologiczne

Liczne znaleziska archeologiczne na terenie Garwolina, świadczą o pobycie ludzi na tym terenie w różnych epokach historycznych i kształtowaniu się osadnictwa stałego. Do najstarszych zabytków archeologicznych należą odłupki kamienne odnalezione na stanowiskach nr 63-72/13 oraz nr 63-72/14. Do najważniejszych pod względem poznawczym należą stanowiska:

- 1) nr ew. 64-72/1 – cmentarzysko kultury przeworskiej;
- 2) nr ew. 64-72/2 – cmentarzysko kultury grobów kloszowych;
- 3) nr ew. 64-72/27 – osada kultury łużyckiej lub kultury grobów kloszowych.

W XII wieku p.n.e. pojawia się kultura łużycka, wprowadzająca palenie zmarłych na stosach i grzebanie ich w urnach. Początki epoki żelaza (VIII w p.n.e.) nie przyniosły zmian w rozwoju kultury łużyckiej w okolicach Garwolina. Około VI w p.n.e. powstała kultura pomorska, której cechą charakterystyczną były kamienne grobowce, w których ustawiano popielnice ze szczątkami zmarłych. Ludność kultury pomorskiej mieszała się z ludnością kultury łużyckiej tworząc kulturę grobowców kloszowych (popielnicę i towarzyszące jej dary grobowe przykrywano dużym naczyniem – kloszem). Gospodarka tych plemion była oparta na hodowli. Na osady wybierano miejsca w dolinach rzek lub na ich zboczach. Na przełomie III i II w. p.n.e. na terenie Polski powstała kultura przeworska. Ludność tej kultury posiadała umiejętności wytopu i obróbki żelaza, z czasem rozwinęło się garncarstwo. Najliczniej na terenie Miasta występują stanowiska z okresu średniowiecza oraz z okresu nowożytnego.

Tab. 10. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie Garwolina ujętych w ewidencji zabytków

Lp.	Nr ewid.	Charakterystyka stanowiska
1	63-72/5	1) ślad osadnictwa z późnego średniowiecza, 2) ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;
2	63-72/6	1) ślad osadnictwa z późnego średniowiecza, 2) ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;
3	63-72/7	1) ślady osadnictwa z epoki kamienia, 2) ślad produkcji okresu wczesnego rzymskiego, 3) ślad osadnictwa z późnego średniowiecza, 4) ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;
4	63-72/8	ślad osadnictwa z późnego średniowiecza;
5	63-72/9	1) ślady osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, 1) ślad osadnictwa z późnego średniowiecza, 2) ślad osadnictwa z i okresu nowożytnego;
6	63-72/10	1) osada z okresu starożytnego, 2) ślad osadnictwa z późnego średniowiecza, 3) ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;
7	63-72/11	1) ślad osadnictwa z okresu starożytnego, 2) ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza, 3) ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;
8	63-72/12	1) ślad osadnictwa z późnego średniowiecza, 2) ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;
9	63-72/13	1) ślady osadnictwa z epoki kamienia, 2) osada z okresu starożytnego, 3) ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, 4) ślad osadnictwa z późnego średniowiecza, 5) ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;
10	63-72/1/14	1) ślady osadnictwa z epoki kamienia, 2) ślad osadnictwa z okresu starożytnego, 3) ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza;
11	64-72/1	1) osada kultury trzcinieckiej, 2) osada kultury łużyckiej, 3) cmentarzysko kultury przeworskiej;
12	64-72/2	1) ślad osadnictwa z epoki neolitu, 2) cmentarzysko grobów kloszowych;
13	64-72/8	1) osada wczesnośredniowieczna, 2) osada nowożytna;
14	64-72/17	ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego;
15	64-72/27	osada kultury łużyckiej lub grobów kloszowych;
16	64-72/32	1) ślad osadnictwa starożytnego, 2) ślad osadnictwa nowożytnego.

Źródło: opracowanie na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków.

4.2.2 Miejsca i pomniki pamięci narodowej

Na terenie Miasta znajdują się liczne obiekty będące miejscami pamięci narodowej, upamiętniające najważniejsze wydarzenia z historii Miasta i regionu:

- 1) pomnik, przy ul. Staszica, upamiętniający pobyt marszałka Józefa Piłsudskiego w Garwolinie w 1920 r.;
- 2) grób nieznanymi żołnierzy z 1920 r. na cmentarzu parafialnym;
- 3) mogiła powstańców z 1863 r.;
- 4) mogiła wojenna żołnierzy poległych w 1939 r.;
- 5) pomnik na mogile wojennej lekarki Wojska Polskiego;
- 6) tablica upamiętniająca nauczycieli zamordowanych w latach 1939-1944;
- 7) obelisk upamiętniający 1 Pułk Strzelców Konnych, przy Al. Legionów;
- 8) pomnik poległych i pomordowanych żołnierzy Armii Krajowej w latach 1939-1956, przy skrzyżowaniu ul. Kościuszki i ul. Staszica;
- 9) pomnik upamiętniający 80 rocznicę „Cudu nad Wisłą”, przy ul. Senatorskiej;
- 10) pomnik ku czci 30 Polaków rozstrzelanych w 1944 r. przy moście na rzece Wildze w centrum Miasta.

Przy ul. Kościuszki zlokalizowany jest cmentarz wojenny założony w latach 1949–1952. Cmentarz ten powstał z ekshumacji zwłok żołnierzy Armii Radzieckiej oraz Wojska Polskiego z grobów rozsianych na terenach powiatów: garwolińskiego, kozienickiego i puławskiego. Większość mogił to pochówki zbiorowe. Na cmentarzu umieszczono również tablicę pamiątkową z pięćdziesięcioma pięcioma nazwiskami żołnierzy Wojska Polskiego poległych przy forsowaniu Wisły w 1944 r., których

miejsca pochowania nie ustalono. Na mogiłach żołnierzy Wojska Polskiego umieszczone są „Krzyże Grunwaldu”. Na cmentarzu znajduje się również pomnik żołnierza radzieckiego. Na cokole pomnika zawieszono płaskorzeźbę orła polskiego oraz napis „Żołnierzom Wojska Polskiego poległym w walce z hitlerowskim najeźdźcą w latach 1939–1945”.



Fot. 18. Cmentarz wojenny, ul. Kościuszki
Fot. S. Kotecka.

4.2.3 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

W granicach Miasta nie ma zlokalizowanych Pomników Zagłady, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

4.2.4 Dobra kultury współczesnej

Dobra kultury współczesnej, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to „niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna”.

Miasto Garwolin nie posiada spisu dóbr kultury współczesnej. Dla potrzeb Studium dokonano próby zdefiniowania potencjalnego gminnego spisu dóbr kultury współczesnej.

Przyjęto, jako wymóg dla włączenia obiektu lub zespołu obiektów do zbioru dóbr kultury współczesnej spełnianie przez niego następujących kryteriów:

- 1) nowatorstwo w zakresie rozwiązań architektonicznych, urbanistycznych i technicznych;
- 2) tworzenie wartości przestrzennej samodzielnie lub poprzez współistnienie z innymi obiektami lub tworzenie warunków dla dalszego wartościowego rozwoju miejsca lokalizacji;
- 3) budowanie „tradycji miejsca” – funkcjonowanie jako obiekt szczególny, rozpoznawalny, dostrzegany przez społeczeństwo;
- 4) wartość służąca budowaniu korzystnego wizerunku miasta;
- 5) wartość artystyczna lub historyczna;
- 6) uznanie – wyróżnienia, nagrody.

Po przeprowadzeniu analizy nie stwierdzono w obszarze Miasta występowania obiektów kwalifikujących się do wpisania do gminnego spisu dóbr kultury współczesnej.

4.3 Krajobraz kulturowy – elementy tożsamości Miasta

Krajobraz kulturowy, jako historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka przestrzeń, zawiera wytwory cywilizacji ludzkiej i elementy przyrodnicze oraz lokalną tradycję.

Ze względu na intensyfikację procesów urbanizacyjnych, realizację zainwestowania na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo, zachodzi konieczność podjęcia działań prowadzących do utrzymania wysokiej jakości krajobrazu kulturowego, powstrzymania procesu jego niepożądanych przekształceń i eliminacji elementów dysharmonijnych.

Ochrona krajobrazu kulturowego może być realizowana poprzez ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustanowienie w formie uchwały rady miasta lub gminy zespołu przyrodniczo-krajobrazowego lub parku kulturowego lub rozporządzenie wojewody o wpisie do rejestru zabytków.

Miasto Garwolin pod względem etnograficznym należy do Ziemi Czerskiej, południowo-wschodniej części regionu Mazowsza, krainy historycznej położonej w centralnej oraz północno-

wschodniej Polsce. Początkowo ziemia okolic Garwolina należała do powiatu czerskiego. Niezależny powiat garwoliński został wydzielony dopiero w XVI w.

Ziemia Czerska położona była na pograniczu Mazowsza i Lubelszczyzny, co spowodowało, że na przestrzeni wieków przechodziła z rąk do rąk. Pierwotnie Garwolin położony był na Mazowszu. Kilkakrotnie jednak został oderwany od tego obszaru i połączony z regionami wschodnimi kraju. Ostatecznie z Mazowszem został związany dopiero po II wojnie światowej.

Miasto dało nazwę regionowi wyróżniającemu się odmienną kulturą ludową, sztuką i obyczajami. Garwolin znajduje się na terenie tzw. Powiśla Otwocko – Garwolińskiego, który uznawany jest za jedną z kolebek wycinanki ludowej, elementu dekoracyjnego wyróżniającego kulturę polską na tle kultur europejskich. Wycinanki są tradycją powstałą i kultywowaną na wsiach. Współcześnie nie przetrwała ona na terenie Garwolina.

Najważniejszym elementem wyznaczającym tożsamość Miasta jest jego systematycznie rozwijający się na przestrzeni wieków układ przestrzenny. Układ rynków, placów, siatka ulic, rozplanowanie cmentarzy czy zespołu koszar zachowały się do czasów współczesnych. Układ przestrzenny Miasta jest jednym z niewielu elementów, które przetrwały rozległe zniszczenia wojenne.

Najważniejszymi elementami architektonicznymi i przestrzennymi Garwolina, stanowiącymi o tożsamości jego mieszkańców oraz umożliwiającymi identyfikowanie się z miastem są:

- 1) układ urbanistyczny centrum Garwolina;
- 2) rzeka Wilga;
- 3) zespół tradycyjnej drewnianej zabudowy przy ulicach Senatorskiej, Sienkiewicza i Polskiej;
- 4) cmentarz wojenny;
- 5) zespół dawnych koszar;
- 6) młyn wodny na rzece Wildze;
- 7) niematerialne wartości – związane z ważnymi wydarzeniami historycznymi lub znaczącymi postaciami.

4.4 Stan zasobów dziedzictwa kulturowego i zachodzące procesy jego przekształceń. Główne problemy i zagrożenia

Garwolin to miasto o bardzo bogatej historii i tradycji. Stan zachowania zabytków jest zróżnicowany. Niestety bardzo wiele obiektów zabytkowych, całych kwartałów zabudowy i obszarów zabytkowych wymaga kompleksowych działań rewitalizacyjnych.

Podstawowym zagrożeniem jest brak faktycznej opieki nad zabytkami, pomimo ustanowienia ochrony prawnej. Część obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymaga przeprowadzenia działań remontowych i rewaloryzacyjnych. Najpoważniejsze zagrożenia stanu zachowania wartości i stanu technicznego zabytków, stwarzane są głównie przez ludzi w wyniku m.in. podejmowanych prac budowlanych (przebudowy, rozbudowy). Pojawiają się przekształcenia funkcjonalne, które często obejmują nie tylko elementy wnętrza obiektu, lecz również wpływają negatywnie na detale architektoniczne wystroju zewnętrznego.

Ponadto, problemem jest brak jakiegokolwiek informacji umieszczonej na obiektach zabytkowych, co powoduje, iż ich wartość historyczna i kulturowa jest niedostrzegana i niedoceniana.

Niewątpliwie mocną stroną dziedzictwa kulturowego Garwolina jest, fakt iż w strukturze przestrzennej Miasta są liczne elementy przestrzenne identyfikujące tożsamość historyczną Miasta – zachowane i odbudowane, traktowane jako wartościowe układy urbanistyczne i krajobrazowe.

Przeprowadzona identyfikacja i waloryzacja zasobów dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej Garwolina prowadzi do następujących wniosków:

- 1) konieczna jest skuteczna ochrona historycznej tożsamości Miasta w kształtowaniu urbanistycznej przyszłości Garwolina;
- 2) niezbędne są kompleksowe działania zabezpieczające zachowanie oraz utrwalenie wartości zabytkowych i kulturowych Miasta kształtowanych na przestrzeni wieków;
- 3) konieczne są działania przeciwdziałające postępującej degradacji wartościowych historycznych struktur przestrzennych oraz wartościowych historycznych obiektów.

4.5 Polityka Miasta w zakresie ochrony zabytków

Realizując wymagania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków miasto Garwolin sporządziło w 2017 r. Gminną Ewidencję Zabytków, która winna stać się podstawą do opracowania gminnego programu opieki nad zabytkami.

Rada Miasta Garwolina uchwałą Nr XXIX/185/2016 z dnia 26 października 2016 r. z późn. zm., przyjęła *Lokalny Program Rewitalizacji miasta Garwolin*.

W Programie określono cel główny i cele szczegółowe, które wyznaczają działania w ramach procesu rewitalizacji Miasta. Celem głównym jest: „dynamiczny i zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy, stworzenie przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni do życia dla mieszkańców obszarów zdegradowanych, a także poprawa jakości ich życia”. Jako szczegółowe cele procesu rewitalizacji wskazano:

- 1) stworzenie przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni do życia dla mieszkańców obszarów rewitalizacji;
- 2) budowanie społeczeństwa przedsiębiorczego i aktywnego zawodowo;
- 3) wzrost bezpieczeństwa na obszarach rewitalizacji oraz ochrona środowiska przyrodniczego.

Wskazano obszary zdegradowane, które wykazują kumulację negatywnych zjawisk społecznych oraz dodatkowo w pozostałych analizowanych zjawiskach wykazują także nagromadzenie negatywnych cech (zjawiska techniczno-przestrzenne). Ponadto wyznaczono obszar rewitalizacji składający się z 2 podobszarów: „Centrum” oraz obszaru położonego na południe od rzeki Wilgi obejmującego ulice: Al. Legionów, Błonie, Dobrą, J. Kraszewskiego, Kawaleryjską, M. Konopnickiej, M. Hłaski, M. Wańkowicza, Polną, Wiejską i Zarzecze.

5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, w tym granice krajobrazów priorytetowych

Audyt krajobrazowy sporządzany jest dla obszaru województwa. Zawiera on m.in. rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów oraz wyznaczone zostają w nim granice krajobrazów priorytetowych. Dotychczas nie sporządzono audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego. Po uchwaleniu audytu krajobrazowego konieczne będzie uwzględnienie w polityce przestrzennej i nowych dokumentach na szczeblu gminnym jego wyników dotyczących obszaru miasta Garwolin.

6 Sytuacja społeczno-ekonomiczna Miasta. Warunki i jakość życia mieszkańców

6.1 Tendencje rozwoju demograficznego i gospodarczego

6.1.1 Sytuacja i prognozy demograficzne

Miasto Garwolin zamieszkuje 17 380 osób (stan na dzień 30 czerwca 2017 r. wg danych GUS), w tym 8380 mężczyzn i 9000 kobiet. Średnia gęstość zaludnienia Miasta wynosi 780 osób/km², i jest wartością najwyższą spośród miast w powiecie garwolińskim.

Tab. 11. Garwolin na tle innych miast powiatu garwolińskiego

Miasto	Powierzchnia [km ²]	Liczba ludności* [osoby]	Gęstość zaludnienia [osoby/km ²]
Garwolin	22,08	17 380	790
Łaskarzew	15	4 878	325
Piława	7	4 542	648
Żelechów	12	4 032	336

* dane za I półrocze 2017 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS z 2017 r.

Według danych GUS, liczba ludności Miasta w ciągu ostatnich 17-tu lat wzrosła z 15 744 osób w 2001 r. do 17 380 osób w 2017 r. Na stały przyrost liczby mieszkańców Miasta składa się dodatni przyrost naturalny i saldo migracji.

Tab. 12. Ludność Miasta w latach 2001–2017*

	Lata																
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
Liczba ludności ogółem [os.]	15 744	15 805	15 747	15 966	16 067	16 141	16 298	16 424	16 640	16 958	17 060	17 147	17 146	17 174	17 214	17 338	17 380

*dane za I półrocze 2017 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Najliczniejszą grupę stanowi ludność w wieku produkcyjnym – 64% ogółu. Najmniej liczna jest grupa osób w wieku poprodukcyjnym. Wskaźnik starzenia demograficznego w Mieście wynosi 23,0 (stopniowo nieznacznie rośnie), oznacza to iż na 100 osób w wieku produkcyjnym przypadają 23 osoby w wieku poprodukcyjnym. Wskaźnik obciążenia ekonomicznego ludności w Mieście wynosi 60,1 (stopniowo nieznacznie rośnie), co oznacza, że na 100 osób w wieku produkcyjnym przypada 60 osób w wieku nieprodukcyjnym (przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym).

Tab. 13. Ludność Miasta wg ekonomicznych grup wieku w 2016 r.

Wiek	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
Ogółem:	17 338	8 355	8 983
przedprodukcyjny (< 18 lat)	4 135 [23,8%]	2 125 [12,3%]	2 010 [11,6%]
produkcyjny ogółem (M 19-65 lat, K 19-60 lat)	11 160 [64,4%]	5 225 [30,1%]	5 406 [31,2%]
poprodukcyjny ogółem (M > 65 lat, K> 60 lat)	2 572 [14,8%]	1 005 [5,8%]	1 567 [9,0%]
Wskaźnik starzenia demograficznego: (liczba osób w wieku poprodukc. na 100 osób w wieku produkc.)	23,0		
Wskaźnik obciążenia ekonomicznego: (liczba osób w wieku nieprodukc.(przedprodukc.+ poprodukc.) na 100 osób w wieku produkc.)	60,1		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Tab. 14. Przyrost naturalny w mieście Garwolin w latach 2001-2017*

	Lata																
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
A	99	110	131	155	145	115	156	129	103	89	77	71	74	89	100	103	34
B	bd.	6,94	8,25	9,71	9,03	7,12	9,62	7,91	6,28	5,27	4,53	4,15	4,31	5,19	5,82	5,96	3,92

*dane za I półrocze 2017 r.

A – bezwzględna wartość przyrostu naturalnego; **B** – przyrost naturalny na 1000 ludności.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Przyrost naturalny w mieście Garwolin od kilku lat utrzymuje się na wysokim dodatnim poziomie. Jest to korzystna sytuacja, chociaż w 2012 r. w porównaniu do 2009 r. czy 2007 r. wartość wskaźnika wyraźnie zmalała. W ostatnich latach na terenie Miasta obserwujemy zjawiska demograficzne charakteryzujące się dodatnim przyrostem naturalnym oraz ujemnym saldem migracji. Przyrost naturalny w 2016 r. wyniósł +103 osoby, saldo migracji zaś wyniosło +1,2 osoby (na koniec 2016 r.). Natężenie odpływu ludności nie jest znaczące w relacji z innymi miastami w powiecie. Niemniej jednak przyrost naturalny w mieście Garwolin wskazywał wartości dodatnie co świadczy o pozytywnej tendencji stosunku liczby urodzeń do liczby zgonów.

Tab. 15. Saldo migracji w mieście Garwolin w latach 2001-2017*

	Lata																
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
A	3	-69	-91	-27	-30	-68	-86	-33	20	44	25	25	-68	-37	-37	28	8
B	bd.	bd.	-5,8	-1,7	-1,9	-4,2	-5,3	-2	1,2	2,6	1,5	1,5	-4	-2,2	-2,2	1,2	bd.

*dane za I półrocze 2017 r.

A – bezwzględna wartość migracji; **B** – saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Analiza powyższych wskaźników pozwala stwierdzić, iż w mieście Garwolin następuje stały, wzrost liczby mieszkańców, pomimo iż saldo migracji pozostaje ujemne, podobnie jak w większości

miast w powiecie garwolińskim. Wzrost liczby ludności Miasta należy uznać za korzystny, gdyż świadczy o wysokiej atrakcyjności obszaru jako miejsca zamieszkania i pracy, a także pozytywnie wpływa na możliwości dalszego rozwoju gospodarczego. Upraszczając: wzrost liczby ludności skutkuje większą konsumpcją, wzrostem zapotrzebowania na usługi, w tym usługi publiczne (szkolnictwo, kultura, rozrywka), przez co „napędza” rozwój różnych branż lokalnej gospodarki. Jednocześnie wzrost liczby ludności wiąże się z rosnącymi oczekiwaniami wobec zaspokojenia potrzeb mieszkańców, z czego znaczna część realizowana jest w ramach wypełniania zadań własnych gminy, co przekłada się na większą potrzebę prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej i świadomego kształtowania rozwoju zabudowy tak, by stał się jednym z powodów rozwoju Miasta a nie źródłem problemów.

W ostatnich latach zauważa się ponadto tendencje do kupowania mieszkań na terenie Miasta jako drugiego mieszkania przez osoby na stałe zamieszkujące poza Garwolinem. Są to m.in. mieszkańcy województwa lubelskiego, dojeżdżający do pracy do Warszawy, przez których Garwolin, położony w pobliżu Warszawy o stosunkowo niskich kosztach utrzymania, postrzegany jest jako atrakcyjne miejsce do zamieszkania. Brak jest możliwości oszacowania ilości osób czasowo zamieszkujących na terenie Miasta, gdyż fakt ten nie znajduje pełnego odzwierciedlenia w danych meldunkowych.

W latach 2013-2014 widoczny jest powiększający się odpływ ludności z miasta na wieś. Tendencja ta może świadczyć o postępującej suburbanizacji, której wynikiem jest rozwój infrastruktury (zabudowa mieszkaniowa, obiekty handlowo-usługowe, połączenia komunikacyjne) na obszarach podmiejskich oraz tworzenie się tzw. Sypialni, których mieszkańcy dojeżdżają do pracy w mieście. Analizując dynamikę zmian liczby ludności w poszczególnych sołectwach gminy Garwolin⁸, zauważa się największy wzrost liczby ludności w miejscowościach bezpośrednio sąsiadujących z miastem Garwolin – Miętne, Sulbiny, Wola Rębkowska, Rębków.

Prognoza demograficzna. Prognoza zmian w strukturze ludności

W latach 2001-2017 liczba mieszkańców Miasta oscylowała w granicach od 15 744 do 17 338, przy czym liczba kobiet wynosiła 8158–8983 a mężczyzn 7586–8355.

Prognozowaną liczbę ludności dla miasta Garwolina określono w oparciu o opublikowaną przez GUS *Prognozę dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 (powiaty)*. Zgodnie z *Prognozą* szacuje się iż ludność miejska w powiecie garwolińskim wzrośnie z 30 985 osób w 2017 r. do 31 086 osób w 2047 r. Przewidywana dynamika przyrostów ludności w dziesięcioleciach przedstawia się następująco: do 2030 r. prognozowany jest stały nieznaczny wzrost liczby ludności miejskiej w powiecie o około 55 osób rocznie, natomiast po 2030 r. przewiduje się spadek liczby ludności – średnio o około 25 osób rocznie. Obserwując zmiany przyrostu naturalnego i salda migracji w miastach powiatu garwolińskiego w latach 2000-2017 (wg GUS) założyć można, że miasto Garwolin, jako największy ośrodek w powiecie, będzie miał znaczny udział w ww. wzrostach.

Prognozując liczbę ludności w mieście Garwolin w ciągu najbliższych 30 lat, przyjęto, iż Miasto odnotuje wzrost ogólnej liczby mieszkańców na dotychczasowym poziomie 15,0%. Kształtować tę liczbę będzie zarówno przyrost naturalny jak i migracja, w tym osób wybierających Garwolin jako drugie miejsce zamieszkania (osób na stałe zameldowanych poza Miastem, zamieszkujących je w dni robocze). Biorąc pod uwagę trendy ogólnokrajowe oraz długoterminowe prognozy demograficzne dla powiatu garwolińskiego, opracowane przez GUS⁹, liczba mieszkańców Miasta będzie wykazywać nieznaczny trend wznoszący. Szacuje się, że w mieście Garwolin w 2047 r. zamieszkiwać będzie około 19 796 osób.

Większe zmiany prognozuje się w strukturze wiekowej ludności. Biorąc pod uwagę ogólne trendy w obszarach miejskich powiatu garwolińskiego, wg *Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 (powiaty)*, nadal nieznacznie zmniejszać się będzie udział grupy ludności w wieku przedprodukcyjnym – do około 16,5% w 2047 r., na rzecz zwiększenia się udziału ludności w wieku poprodukcyjnym (24%). Prognozuje się, iż udział ludności w wieku produkcyjnym utrzyma się na podobnym poziomie (59,5% w 2047 r.). Są to tendencje ogólnopolskie wyrażające się między innymi w: spadku współczynnika dzietności, spadku umieralności oraz wzroście przeciętnej długości życia. Prognozowane zmiany w strukturze wiekowej ludności, z którymi trzeba się liczyć, spowodują przekształcenia w sferze społeczno-gospodarczej. Ze znacznym przyrostem ludności w wieku produkcyjnym wiąże się tworzenie nowych miejsc pracy, zarówno dla mieszkańców Miasta, jak i dla sąsiednich miejscowości. Starzenie się społeczeństwa Miasta jest niewątpliwie zjawiskiem niekorzystnym. Może mieć wpływ na obciążenie ekonomiczne społeczeństwa i związane z nim

⁸Na podstawie *Strategii rozwoju gminy Garwolin na lata 2015-2025*.

⁹Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 (powiaty).

zagrożenie ubożenia ludności jak i zmniejszania się jej liczby. Ponadto zwiększenie ludności w wieku poprodukcyjnym wymagać będzie powstania kompleksowego systemu opieki społecznej i zdrowotnej w Mieście. Wydłużający się przeciętny czas trwania życia dodatkowo nasila proces starzenia się społeczeństwa, a starzenie się społeczeństwa pociąga za sobą wzrost wydatków (Miasta) na rzecz m.in. świadczeń emerytalnych oraz opiekę zdrowotną.

W dalszym ciągu przewiduje się, iż pod względem zapewnienia miejsc pracy, Garwolin, ze względu na korzystne uwarunkowania w tym zakresie, będzie wiodącym ośrodkiem handlowo-usługowym i przemysłowym w regionie. Ukształtowana przez wieki pozycja Miasta w regionie, jako największego ośrodka handlowo-usługowego i przemysłowego, będzie odgrywała znaczącą rolę w dalszym jego rozwoju.

6.1.2 Rynek pracy

Wg danych z *Narodowego Spisu Powszechnego* przeprowadzonego w 2002 r. w mieście Garwolin własne źródło utrzymania posiadało 9 416 osób, co oznacza, że 40% mieszkańców Miasta pozostawało na utrzymaniu innych lub nie posiadało własnego źródła utrzymania. Są to przede wszystkim dzieci i młodzież oraz inni członkowie rodzin. Niemal 40% osób utrzymywało się ze źródeł zarobkowych. Głównym źródłem utrzymania dla 38,6% mieszkańców Miasta była praca najemna i praca na własny rachunek, poza rolnictwem. Praca w rolnictwie była podstawowym źródłem dochodów jedynie dla 1% osób. Głównym źródłem utrzymania dla 20% osób są inne źródła niezarobkowe, tj. renty, emerytury i zasiłki, z czego największe znaczenie ma emerytura.

Tab. 16. Główne źródła utrzymania ludności¹⁰ w mieście Garwolin w 2002 r.

Płeć	Ogółem [os.]	Zarobkowe źródło utrzymania [os.]			Niezarobkowe źródło utrzymania [os.]		
		Praca poza rolnictwem		Praca w rolnictwie	Renta	Emerytura	Pozostałe
		Najemna	Na rachunek własny				
Kobiety	5006	2812	249	56	449	1222	218
Mężczyźni	4410	2522	513	96	344	713	222
Razem:	9416	5334	762	152	793	1935	440

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS z Narodowego Spisu Powszechnego 2002r.

Bezrobocie

Mimo, iż nigdy poziom bezrobocia nie osiągnął bardzo dużych rozmiarów stanowi ono jeden z problemów zarówno ekonomicznych jak i społecznych, z jakim borykają się mieszkańcy i władze Miasta. Bezrobocie to jeden z głównych problemów świadczeniobiorców Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Garwolinie. Osoby bezrobotne charakteryzują się często brakiem, niskimi lub nieaktualnymi kwalifikacjami zawodowymi, brakiem umiejętności poruszania się po rynku pracy, długimi okresami bierności zawodowej i przez to brakiem doświadczenia zawodowego.

Udział bezrobotnych zarejestrowanych w stosunku do osób aktywnych zawodowo kształtuje się na poziomie 8,4%. Wśród bezrobotnych dominują mężczyźni. Od 2012 r. obserwuje się nieznaczny spadek liczby zarejestrowanych bezrobotnych. W 2010 r. w Mieście było 866 zarejestrowanych osób bezrobotnych, w połowie 2017 r. 794.

Tab. 17. Bezrobotni w mieście Garwolin w latach 2010–2017*

Lata	Zarejestrowani bezrobotni [os.]								Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym [%]							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
Kobiety	385	392	465	428	416	405	384	343	7,3	7,5	8,9	8,4	8,3	8,2	7,8	bd.
Mężczyźni	481	505	603	631	565	555	484	451	8,6	9,0	10,8	11,4	10,3	10,2	8,9	bd.
Ogółem:	866	897	1068	1059	981	960	868	794	8,0	8,3	9,9	9,9	9,3	9,2	8,4	bd.

*dane na koniec czerwca 2017 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

¹⁰Dotyczy ludności posiadającej własne źródło utrzymania.

6.1.3 Struktura działalności gospodarczej

Podmioty gospodarcze, działalność usługowa

W 2016 r. w rejestrze REGON zarejestrowanych było ogółem 2020 podmiotów gospodarczych, w tym w sektorze publicznym – 70 podmiotów, w sektorze prywatnym – 1947 podmiotów. Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w ciągu ostatnich 5-ciu lat utrzymuje się na wysokim poziomie – średnio każdego roku analizowanego pięciolecia rejestrowanych były 173 nowe podmioty. Wśród nowo zarejestrowanych podmiotów dominują te z sektora prywatnego, z przewagą osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą.

W strukturze przedsiębiorstw dominują firmy małe, zatrudniające do 9 pracowników – stanowią 95% ogółu podmiotów gospodarczych.

Tab. 18. Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w mieście Garwolin w latach 2010-2016

Sektor własnościowy		2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
Podmioty gospodarki narodowej ogółem		236	172	182	180	149	143	155
Spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego		-	-	-	1	2	-	-
Sektor publiczny	Ogółem	-	1	-	1	3	2	-
	Państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	-	1	-	1	3	2	-
Sektor prywatny		236	171	182	179	146	138	145
Ogółem		236	171	182	179	146	138	145
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą		216	152	156	156	125	133	132
Spółki handlowe		3	7	6	6	6	-	2
Spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego		-	-	-	1	2	-	-
Fundacje		-	-	1	1	-	1	3
Stowarzyszenia i organizacje społeczne		1	3	3	4	2	2	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Tab. 19. Podmioty gospodarki narodowej wg klas wielkości w 2016 r.

Liczba pracowników	Liczba podmiotów gospodarczych
Ogółem	2 020
0 – 9	1 913
10 – 49	85
50 – 249	19
250 – 999	2
powyżej 1000	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Przedsiębiorstwa zatrudniające największą liczbę osób prowadzą działalność w branży kosmetycznej, spożywczej, odzieżowej, maszynowej, meblarskiej, elektronicznej i rzemiosła skórzanego. Ważniejsze podmioty gospodarcze na terenie Miasta to:

- 1) Avon Operations Polska;
- 2) Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska Garwolin;
- 3) Zakład Produkcji Odzieży Skórzanej "OCHNIK"- zakład zajmuje się szyciem kurtek, kamizelek, spódnic i spodni ze skór naturalnych sprowadzanych z Hiszpanii i Włoch;
- 4) „ERCA” – producent komponentów chemicznych;
- 5) „CO-STAL-POL” – wyroby z tworzyw sztucznych;
- 6) hipermarkety i sklepy wielobranżowe, m.in. Tesco, Biedronka, Lidl, Netto, Media Expert, Topaz, Stokrotka, Kaufland, Eurocash;
- 7) firmy transportowe i logistyczne.

W Garwolinie istnieje również wiele podmiotów obsługujących sferę finansową funkcjonowania Miasta, m.in. PKO Bank Polski, Bank Pekao S.A., Bank Spółdzielczy Garwolin, SKOK Spółdzielnica

Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa, Bank BPH – placówka partnerska, Bank BGŻ BNP Paribas S.A. oddział w Garwolinie.

Zdecydowana większość podmiotów gospodarczych należy do sektora prywatnego. Dominują wśród nich osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Stanowią one 80% wszystkich podmiotów prywatnych. Niewielki odsetek (3,5% wszystkich podmiotów) stanowią podmioty sektora publicznego.

Tab. 20. Liczba oraz struktura podmiotów gospodarczych w 2016 r.

Sektor		Jednostki zarejestrowane w rejestrze REGON
podmioty gospodarki narodowej ogółem		2020
sektor publiczny	ogółem	70
	państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	59
	spółki handlowe	3
sektor prywatny	ogółem	1947
	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	1526
	spółki handlowe	79
	spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	15
	spółdzielnie	5
	fundacje	7
	stowarzyszenia i organizacje społeczne	66

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Tab. 21. Podmioty gospodarki narodowej wg sekcji PKD 2007 zarejestrowane w rejestrze REGON w 2016 r.

Sekcja PKD	Ogółem
A – rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	11
C – przetwórstwo przemysłowe	184
D – wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	2
E – dostawa wody; gospodarowanie ciekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	4
F – budownictwo	206
G – handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych włączając motocykle	507
H – transport i gospodarka magazynowa	132
I – działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	39
J – informacja i komunikacja	59
K – działalność finansowa i ubezpieczeniowa	83
L – działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	88
M – działalność profesjonalna, naukowa, techniczna	196
N – działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	42
O – administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	16
P – edukacja	115
Q – opieka zdrowotna i pomoc społeczna	168
R – działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	35
S – pozostała działalność usługowa;	
T – Gospod. domowe zatrudniające pracowników, gospod. domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby	133
Ogółem	2 020

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Większość przedsiębiorstw w Garwolinie to firmy prywatne, zajmujące się handlem hurtowym i detalicznym, naprawą pojazdów samochodowych i motocykli. Stanowią one 25,1% ogółu przedsiębiorstw funkcjonujących na terenie Garwolina. Dość liczną grupę stanowią również firmy budowlane (10,2%), zakłady zajmujące się przetwórstwem przemysłowym (9,1%), firmy naukowe i techniczne (9,7%) oraz placówki ochrony zdrowia i pomocy społecznej (8,3%).

Oddanie do użytkowania w 2007 r. obwodnicy Garwolina w ciągu drogi krajowej nr 17 stworzyło ogromne możliwości dla rozwoju gospodarczego Miasta. Na terenie Miasta zlokalizowane jest centrum logistyczne Panattoni Park Garwolin, o powierzchni 25000 m², wykorzystywane przez firmę Avon. Park zlokalizowany jest przy obwodnicy Garwolina, bezpośrednio przy skrzyżowaniu dróg krajowych nr 17 i nr 76. Park posiada 25 doków rozładunkowych, 40 miejsc parkingowych oraz rozległe place manewrowe. Bardzo dobre położenie parku przy trasie tranzytowej Warszawa-Lwów gwarantuje dogodną komunikację zarówno z północy jak i południa Polski.

Ponadto, na mocy porozumienia zawartego w dniu 19 czerwca 2006 r. pomiędzy samorządami powiatu garwolińskiego oraz miasta Garwolin, utworzona została Garwolińska Strefa Aktywności Gospodarczej. Strefa, o powierzchni około 60 ha, położona jest w północno-zachodniej części Miasta, po wschodniej stronie obwodnicy Garwolina, pomiędzy węzłami drogowymi Miętne i Stacyjna. Właścicielem terenu jest powiat garwoliński, który zobowiązał się między innymi do uzbrojenia strefy w ciągu 5 lat w infrastrukturę techniczną (drogi, wodociągi, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć gazową) oraz wspólnie z Miastem, do jej promowania. W jej granicach przewiduje się realizację obiektów przemysłowych, handlowych, usługowych, a także lokalizację miejsca obsługi podróżnych.

Gospodarka rolna

W mieście Garwolin znajdują się 372 gospodarstwa rolne, wszystkie są gospodarstwami indywidualnymi (wg danych *Powszechnego Spisu Rolnego 2010 r.*, GUS). Dominują niewielkie powierzchniowo gospodarstwa – gospodarstwa do 5,0 ha stanowią 88,7% ogółu gospodarstw. Największe gospodarstwa, powyżej 10,0 ha, stanowią jedynie 2,1% wszystkich gospodarstw (8 gospodarstw). Wśród gospodarstw rolnych zlokalizowanych w Mieście działalność rolnicza prowadzi 336 gospodarstw (90% ogółu).

Powierzchnia gruntów ornych wykorzystywana pod zasiewy i zasadzenia obejmuje 577,48 ha, pozostała część gruntów jest ugorowana lub odłogowana. W strukturze zasiewów dominują zboża: żyto, pszenica, jęczmień i mieszanki zbożowe (529,82 ha). W strukturze upraw znaczenie mają również ziemniaki (212,36 ha).

Hodowla na terenie Miasta jest słabo rozwinięta. Największe znaczenie ma hodowla drobiu oraz trzody chlewnej, nie ma jednak przemysłowego charakteru. Marginalne znaczenie odgrywa również hodowla bydła i koni.

Rolnictwo na obszarze miasta Garwolin ma niewielkie znaczenie. Główną rolę odgrywają gospodarstwa nie prowadzące produkcji rolniczej (40%) oraz gospodarstwa produkujące głównie na potrzeby własne (26%). Można przypuszczać, iż w przyszłości ta dziedzina aktywności na terenach miejskich i podmiejskich zaniknie, co będzie wiązało się z rozwojem funkcji pozarolniczych i przeznaczaniem gruntów pod inwestycje.

6.2 Zasoby i warunki mieszkaniowe w tym zasoby mieszkaniowe Miasta

W mieście Garwolin występują właściwie wszystkie formy budownictwa mieszkaniowego. Najczęściej spotykaną formą jest zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca oraz zabudowa wielorodzinna. Zwarta zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna koncentruje się głównie w centrum Miasta. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca dominuje na przedmieściach.

W 2010 r. w Garwolinie było 2366 budynków mieszkalnych, w 2012 r. 2435, a w 2016 r. liczba ta wzrosła do 2542. Wzrost liczby budynków mieszkalnych wynika głównie z rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego. Liczba mieszkań w 2016 r. wynosiła 6154 (wg GUS). Od 2007 r. w Mieście obserwuje się stały wzrost liczby mieszkań. Wynika głównie z intensywnego rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego oraz w mniejszym stopniu z rozwoju budownictwa wielorodzinnego. W 2007 r. liczba mieszkań wynosiła 5154, zaś w 2016 r. osiągnęła wartość 6154. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, wg stanu na koniec 2016 r., w mieście Garwolin wynosi 78,5 m². Przeciętnie na 1 mieszkańca Miasta przypada 27,9 m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Tab. 22. Zasoby mieszkaniowe w latach 2007-2016 r.

	Lata									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
budynki mieszkalne ogółem	bd.	2300	2345	2366	2397	2435	2461	2485	2519	2542
mieszkania ogółem	5154	5281	5487	5447	5566	5741	5857	5934	6011	6154
powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem [m²]	395 478	407 314	423 671	426 557	436 714	450 668	460 309	466 526	473 631	483 395
przeciętna pow. użytkowa mieszkania [m²]	76,7	77,1	77,2	78,3	78,5	78,5	78,6	78,6	78,8	78,5
przeciętna pow. użytkowa mieszkania na 1 osobę [m²]	24,3	24,8	25,5	25,2	25,6	26,3	26,8	27,2	27,5	27,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Budynki mieszkalne powstające w ostatnich latach (por. tab. 3) posiadają powierzchnie użytkowe większe niż przeciętna dla Miasta – średnia powierzchnia użytkowa nowego budynku oddanego do użytkowania w latach 2005-2016 wynosi około 261 m². Tendencje budowania obiektów o znacznie większych powierzchniach niż w bardziej odległych latach potwierdza fakt, iż największe średnie powierzchnie użytkowe domów występują w obszarach poddanych najintensywniejszym procesom inwestycyjnym.

Na zasoby mieszkaniowe Miasta składają się 174 mieszkania, o łącznej powierzchni użytkowej 7 274,51 m², które obejmują¹¹:

- 1) budynki mieszkalne stanowiące własność Miasta – 2 budynki, 19 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 546,12 m²;
- 2) budynki mieszkalne stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto jest współwłaścicielem – 33 budynki, 153 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 6634,89 m²;
- 3) lokale mieszkalne w budynkach Zespołu Szkół Nr 2 i Nr 5 – 2 budynki, 2 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 93,50 m².

Spośród wszystkich 174 lokali 18 nie jest wyposażone w instalacje wodno-kanalizacyjną. Ponadto, z mieszkaniowego zasobu Miasta wydzielono 32 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 877,45 m², zlokalizowane przy:

- 1) ul. Żeromskiego 2 (18 lokali);
- 2) Alei Legionów 44A (2 lokale);
- 3) Alei Legionów 44E (5 lokali);
- 4) Alei Legionów 44I (4 lokale);
- 5) Alei Legionów 44M (2 lokale);
- 6) ul. Długiej 12 (1 lokal).

W 2014 r. Miasto zakupiło od Województwa Mazowieckiego 2 odrębne samodzielne lokale mieszkalne w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych. Rozpoczęto również prace związane z przebudową budynku internatu przy ul. Stacyjnej 39, w wyniku której utworzone zostaną 23 mieszkania, w tym 1 przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Zgodnie z informacjami zawartymi w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Garwolina na lata 2015-2020* przewiduje się, by wszystkie budynki stanowiące własność Miasta zostały przyłączone do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Tab. 23. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne w 2016 r.

Wodociąg		Ustęp splukiwany		Łazienka		Centralne ogrzewanie		Gaz sieciowy	
I. mieszk.	%	I. mieszk.	%	I. mieszk.	%	I. mieszk.	%	I. mieszk.	%
6027	97,9	6001	97,5	5948	96,6	5682	92,3	5792	94,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

¹¹ Stan na dzień 31 lipca 2015 r., zgodnie z Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Garwolina na lata 2015-2020 (uchwała Nr XIII/76/2015 Rady Miasta Garwolina z dnia 30 września 2015 r.).

Oceny warunków mieszkaniowych dokonano w oparciu o dane dotyczące wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne oraz przeciętnych powierzchni użytkowych 1 mieszkania. Niemal wszystkie mieszkania posiadają dostęp do bieżącej wody z miejskiego wodociągu, posiadają łazienkę, centralne ogrzewanie i sieć gazową. Ze wzrostem liczby mieszkań wzrasta nie tylko stopień ich wyposażenia w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne, ale także ich średnia powierzchnia: z 76,7 m² w 2007 r. do 78,5 m² w 2016 r. Na jednego mieszkańca Miasta w 2007 r. przypadało 24,3 m² powierzchni użytkowej mieszkania, w 2016 r. natomiast już 27,9 m². Przeciętnie na 1 mieszkanie przypadają obecnie 3 osoby.

W ostatnich latach zauważono wzrost zainteresowania realizacją budownictwa deweloperskiego z przeznaczeniem na sprzedaż bądź wynajem. Obecnie w realizacji jest kilka budynków wielorodzinnych.

Oceniając sytuację mieszkaniową w Mieście należy przypuszczać, iż zapotrzebowanie na nowe mieszkania będzie wzrastało, co wynika głównie z systematycznie wzrastającej liczby ludności. Ponadto, należy spodziewać się wzrostu popytu na działki budowlane związane z realizacją budownictwa jednorodzinnego, w tym także budownictwa o charakterze rezydencjonalnym.

6.3 Edukacja

Zadania własne gminy z zakresu edukacji publicznej realizowane są w mieście Garwolin przez następujące placówki edukacyjne prowadzone przez samorząd Gminy:

- 1) Publiczne Przedszkole Nr 1 „Bajka” (ul. Janusza Korczaka 8);
- 2) Publiczne Przedszkole Nr 2 „Akademia Pana Kleksa” (Aleja Legionów 7);
- 3) Publiczne Przedszkole Nr 6 „Mały europejczyk” (ul. Olimpijska 6);
- 4) Publiczne Przedszkole Nr 8 „Plastuś” (ul. II Armii Wojska Polskiego 30);
- 5) Zespół Szkół Nr 5 im. Janusza Korczaka (ul. Janusza Korczaka 10);
- 6) Zespół Szkół Nr 1 (Aleja Żwirki i Wigury 16);
- 7) Zespół Szkół Nr 2 (Aleja Legionów 21).

Powiat Garwoliński jest organem prowadzącym dla sześciu szkół ponadgimnazjalnych:

- 1) Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 1 im. Bohaterów Westerplatte (ul. Kościuszki 53);
- 2) Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 2 im. Tadeusza Kościuszki (ul. II Armii Wojska Polskiego 20);
- 3) Zespołu Szkół im. Marszałka Józefa Piłsudskiego (ul. Długa 25);
- 4) Zespołu Szkół Specjalnych Nr 1 (ul. Sportowa 5);
- 5) Zespołu Szkół Specjalnych Nr 2 i Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego (Aleja Legionów 11).

Na terenie Miasta funkcjonuje ponadto:

- 1) Katolickie Liceum Ogólnokształcące Przymierza Rodzin (ul. Staszica 11);
- 2) Społeczna Akademia Nauk Wydział w Garwolinie (ul. II Armii Wojska Polskiego 20).

Ogólna liczba uczniów w latach 2008-2014 uczęszczających do szkół podstawowych i gimnazjów utrzymywała się na podobnym poziomie. W analizowanym okresie wzrosła liczba dzieci uczęszczających do przedszkoli a także młodzieży w szkołach ponadgimnazjalnych.

Tab. 24. Liczba dzieci i młodzieży uczęszczających do przedszkoli i szkół na terenie Miasta w latach 2008-2014

Lata	Przedszkola	Szkoły podstawowe	Gimnazja	Szkoły ponadgimnazjalne	Szkolnictwo ogólnokształcące
2008-2009	669	1 248	890	2 663	1 414
2009-2010	675	1 280	882	2 197	1 426
2010-2011	729	1 292	832	3 297	1 487
2012-2013	769	1 403	789	3 147	1 400
2013-2014	846	1 413	807	2 953	1 356

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Tab. 25. Komputery w szkołach podstawowych i gimnazjach na terenie Miasta w 2012 r.

Wyszczególnienie	Komputeryzacja		
	Ogółem	Szkoły podstawowe	Gimnazja
komputery w szkole	262 szt.	145 szt.	117 szt.
pracownie komputerowe	8 szt.	4 szt.	4 szt.
komputery z dostępem do Internetu	256 szt.	144 szt.	112 szt.
uczniowie przypadający na 1 komputer z dostępem do Internetu przeznaczony do użytku uczniów	-	14,17 osób	9,99 osób
udział procentowy szkół wyposażonych w komputery przeznaczone do użytku uczniów z dostępem do Internetu	-	100%	66,67%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

W szkołach funkcjonują świetlice profilaktyczno-wychowawcze „Przystań”, prowadzone przez Stowarzyszenie Pomocy Dzieciom. W ramach ich funkcjonowania prowadzone są codzienne zajęcia edukacyjno-wychowawcze i socjoterapeutyczne, organizowane są spotkania w soboty i ferie.

6.4 Ochrona zdrowia

Sposób organizacji i poziom świadczonych usług w zakresie ochrony zdrowia jest bardzo ważnym elementem wpływającym na jakość życia mieszkańców oraz istotnym elementem infrastruktury społecznej Miasta.

W mieście Garwolin bardzo dobrze rozwiniętą jest sieć ośrodków świadczących usługi medyczne, zarówno o podstawowym jak i specjalistycznym charakterze, które zaspokajają potrzeby mieszkańców Miasta i sąsiedniej gminy.

Działające na terenie Garwolina publiczne placówki opieki zdrowotnej to:

- 1) Przychodnia Ogólna i Poradnie wchodzące w skład Samodzielnego Zespołu Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej;
- 2) Przychodnia Specjalistyczna;
- 3) Szpital Powiatowy.

W ramach samodzielnego Zespołu Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej w Garwolinie funkcjonuje Szpital Powiatowy, w którym mieści się m.in.:

- 1) Stacja Pogotowia Ratunkowego;
- 2) ambulatorium szpitalne;
- 3) pracownie: EKG i RTG;
- 4) laboratorium;
- 5) zespół poradni specjalistycznych: chirurgiczna, poradnia K, zdrowia psychicznego, diabetologiczna, kardiologiczna, reumatologiczna, odwykowa, pulmonologiczna, endokrynologiczna, alergologiczna, gastrologiczna, położniczo-ginekologiczna, medycyny pracy oraz medycyny szkolnej.

Usługi z zakresu opieki zdrowotnej świadczy ponadto 12 Niepublicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej.

W Mieście działa ponad 15 aptek, co daje przeciętną 1 145 osób na jedną placówkę (wg stanu na koniec 2014 r.).

System służb zajmujących się ochroną zdrowia uzupełnia Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna znajdująca się na terenie Miasta.

6.5 Opieka społeczna

Na terenie Miasta funkcjonuje Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, który realizuje zadania administracji rządowej i samorządowej z zakresu polityki społecznej. MOPS realizuje zadania własne Miasta, finansowane z budżetu Miasta oraz udziela świadczeń w ramach zadań zleconych, finansowanych z otrzymanej dotacji celowej z budżetu państwa. Zadania własne realizowane przez MOPS to m.in.:

- 1) przyznawanie i wypłacanie zasiłków okresowych i celowych;
- 2) praca socjalna;
- 3) organizowanie i świadczenie usług opiekuńczych;
- 4) dożywianie dzieci.

W ramach zadań zleconych MOPS m.in. przyznaje i wypłaca zasiłki stałe oraz realizuje zadania wynikające z rządowych programów pomocy społecznej.

Ośrodek zajmuje się udzielaniem pomocy rodzinom i osobom w trudnej sytuacji finansowej w formie:

- 1) pomocy finansowej w ramach zadań własnych i zleconych;
- 2) pomocy rzeczowej: zakup opału, odzieży, obuwia i leków;
- 3) pomocy w postaci usług opiekuńczych dla osób w podeszłym wieku, samotnych i niepełnosprawnych, umieszczanie osób w Domach Pomocy Społecznej;
- 4) pracy socjalnej: pomoc przy załatwianiu spraw urzędowych.

Ogólna liczba osób korzystających z pomocy społecznej od 2007 r. nieznacznie spadła. W 2007 r. z pomocy MOPS korzystało 8,8%, w 2017 r. już tylko 7,3% ogółu ludności Miasta. Zmniejszyła się również liczba rodzin korzystających z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Świadczyć to może o nieznacznej poprawie sytuacji socjalnej mieszkańców Miasta. Z analiz wynika, iż grupy, które potrzebują wielopłaszczyznowego wsparcia to rodziny z dziećmi.

Aktualnie, główne problemy z jakimi borykają się mieszkańcy Miasta korzystający ze wsparcia Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej to przede wszystkim: ubóstwo, bezrobocie, niepełnosprawność, długotrwała choroba, potrzeba ochrony macierzyństwa, sieroctwo, alkoholizm oraz klęski żywiołowe.

Rada Miasta Garwolin uchwałą Nr XVIII/81/2011 z dnia 28 grudnia 2011 r. przyjęła do realizacji lokalny program pomocy społecznej – Program Aktywności Lokalnej dla Miasta Garwolin na lata 2012-2013. Dzięki Programowi Aktywności Lokalnej możliwa będzie realizacja działań na rzecz aktywizacji społecznej, budowania samoorganizacji społecznej, rozwoju społeczeństwa obywatelskiego i rozwiązywania problemów społeczności lokalnej. Działania te mają na celu zaspokajanie potrzeb członków społeczności lokalnej i udzielenie wsparcia ukierunkowanego na zwiększenie uczestnictwa mieszkańców w życiu społecznym oraz rozwój lokalnych inicjatyw.

6.6 Działalność kulturalna

Życie kulturalne Miasta Garwolin jest bogate i koncentruje się głównie wokół: Garwolińskiego Ośrodka Kultury, Kina „Wilga”, Galerii Sztuki Współczesnej „Kotłownia”, działających w ramach Centrum Sportu i Kultury w Garwolinie oraz Miejsko-Powiatowej Biblioteki Publicznej.

Garwoliński Ośrodek Kultury

Garwoliński Ośrodek Kultury realizuje zadania w dziedzinie wychowania, edukacji i upowszechniania kultury. Prowadzi wielokierunkową działalność zgodną ze statutem placówki oraz możliwościami kadrowymi i finansowymi. Najważniejszymi celami działalności Ośrodka są:

- 1) edukacja kulturalna i wychowanie przez sztukę;
- 2) tworzenie warunków dla rozwoju amatorskiego ruchu artystycznego oraz zainteresowania wiedzą i sztuką;
- 3) rozpoznawanie, rozbudzanie i zaspokajanie potrzeb oraz zainteresowań kulturalnych;

W Ośrodku działa m.in.: społeczne ognisko muzyczne, pracownia plastyczna i modelarska, szkoła tańca nowoczesnego i towarzyskiego dla młodzieży i dorosłych oraz grupa teatralna, Ponadto Ośrodek realizuje stałe imprezy i konkursy, m.in.: Wielką Orkiestrę Świątecznej Pomocy, turniej piosenki poetyckiej, konkursy i wystawy plastyczne, bale kostiumowe, przegląd zespołów teatralnych, koncerty zespołów ludowych i festyny okolicznościowe.

Wśród przedsięwzięć kulturalnych szczególne miejsce, ze względu na zakres oferty, czas trwania i liczbę uczestników zajmują „Dni Garwolina”. Jest to impreza o charakterze promocyjnym i integracyjnym, obejmująca liczne koncerty muzyczne, wystawy, zawody sportowo- rekreacyjne.

Kino „Wilga”, działa w ramach Centrum Kultury i Sportu, posiada salę widowiskową na około 300 widzów. **Galeria Sztuki Współczesnej „Kotłownia”** organizuje wystawy, prelekcje i wykłady.

Miejsko-Powiatowa Biblioteka Publiczna w Garwolinie

Podstawowym zadaniem Miejsko-Powiatowej Biblioteki Publicznej jest gromadzenie, opracowanie, udostępnianie zbiorów oraz działalność kulturalna służąca upowszechnianiu czytelnictwa. Jest to biblioteka ogólnodostępna, gromadzi zbiory ze wszystkich dziedzin wiedzy, realizuje różne formy pracy z czytelnikami, prowadzi działalność informacyjną, a także sprawuje opiekę merytoryczną nad 28 bibliotekami publicznymi.

W ramach działalności kulturalno-oświatowej Biblioteka prowadzi m.in.: prelekcje o tematyce literackiej i regionalnej, konkursy literackie, wystawy książkowe, konkursy recytatorskie, spotkania autorskie oraz rocznicowe wystawy książek.

Stan księgozbioru na koniec 2016 r. wyniósł 57 970 woluminów. Z biblioteki korzysta przeciętnie 3 tys. czytelników w ciągu roku. Od 2014 r. zaobserwowano wzrost liczby czytelników oraz liczby wypożyczonych książek.

Tab. 26. Czytelnicy i księgozbiór Miejsko-Powiatowej Biblioteki Publicznej w latach 2010-2016

Lata	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Czytelnicy w ciągu roku (os.)	3 233	3 334	3 543	3 473	2 679	3 172	3 163
Księgozbiór (wol.)	52 782	52 902	54 447	55 429	55 432	56 413	57 970
Wypożyczenia księgozbioru (wol.)	37 237	39 294	42 969	47 180	26 715	40 007	42 784

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Przy Miejsko-Powiatowej Bibliotece Publicznej, dzięki pomocy Stowarzyszenia Rozwoju Gmin i Miast Powiatu Garwolińskiego „Wspólnota Powiatowa”, powstało Centrum Informacji Lokalnej (CIL). Centrum zapewnia młodzieży oraz osobom bezrobotnym z terenu Miasta i powiatu garwolińskiego bezpłatny dostęp do komputera, Internetu i programów multimedialnych, edukacyjnych i kulturalnych oraz możliwość uzyskania informacji społeczno-kulturalnych.

Na terenie Garwolina funkcjonuje również Filia Biblioteki Pedagogicznej im. Heleny Radlińskiej w Siedlcach.

Ponadto na terenie Miasta działa **wiele organizacji pozarządowych** m.in.:

- 1) Stowarzyszenie Pomocy Dzieciom w Garwolinie;
 - 2) Stowarzyszenie Rozwoju Gmin i Miast Powiatu Garwolińskiego „Wspólnota Powiatowa”;
 - 3) ZHP im. Bohaterów Warszawy Komenda Hufca „Orłów” w Garwolinie;
 - 4) Polski Czerwony Krzyż Zarząd Rejonowy w Garwolinie;
 - 5) Powiatowy Szkolny Związek Sportowy w Garwolinie;
 - 6) Stowarzyszenie „Przymierze Rodzin”;
 - 7) Stowarzyszenie Harcerstwa Katolickiego „Zawisza” Federacja Skautingu Europejskiego Hufiec Garwolińsko-Piławski;
 - 8) Towarzystwo Miłośników Ziemi Garwolińskiej;
 - 9) Stowarzyszenie Przedsiębiorczości Ziemi Garwolińskiej;
 - 10) PTTK- oddział w Garwolinie;
 - 11) Towarzystwo Oświatowo-Wychowawcze im. Wandy Bekierskiej w Garwolinie;
 - 12) Polskie Towarzystwo Historyczne, Zarząd Oddziału w Garwolinie;
 - 13) Ogólnopolski Związek Żołnierzy Batalionów Chłopskich – Koło w Garwolinie;
- i inne.

Ponadto, w Garwolinie odbywają się cykliczne **imprezy turystyczno-kulturalne**, m.in.: Święto Folkloru Ziemi Garwolińskiej, Regionalny Festiwal Piosenki Religijnej oraz Powiatowy Przegląd Orkiestr Strażackich.

Na garwolińskim rynku prasowym ukazują się również **gazety regionalne i lokalne**: „Tygodnik Siedlecki”, „Echo Katolickie”, „Życie Garwolina”, „Twój Powiat”, „Puls Powiatu” oraz „Nasz Wspólny Powiat”.

6.7 Turystyka, sport i rekreacja

Działalność sportowo-rekreacyjną w Mieście prowadzi Centrum Sportu i Kultury, powstałe w 2005 r. z połączenia Garwolińskiego Ośrodka Kultury i Ośrodka Sportu i Rekreacji. Bazę techniczną stanowią obiekty sportowe przyszkolne oraz znajdujące się w administracji Centrum.

W ramach Centrum funkcjonuje Stadion Miejski oraz Hala Sportowa, posiadające m.in.: pełnowymiarowe boisko piłkarskie o nawierzchni trawiastej, bieżnię lekkoatletyczną, boiska treningowe do piłki nożnej, boiska do piłki siatkowej, korty tenisowe, salę gimnastyczną, hotel, przystań kajakową, siłownię, saunę, solarium.

Od 2013 r. w Garwolinie funkcjonuje Pływalnia Miejska „Garwolanka”. Obiekt posiada m.in. basen sportowy, basen do nauki pływania, basen rekreacyjny, zjeżdżalnię, wanny hydromasażowi, saunę, gabinet odnowy biologicznej, siłownię, salę fitness.

Funkcje sportowo-rekreacyjne pełnią także tereny położone w centrum Miasta nad rzeką Wilgą. Kompleks obejmuje ścieżki spacerowe i rowerowe, tereny parkowo-ogrodowe, plac zabaw dla dzieci, kąpielisko, wzgórze saneczkowo-widokowe, stanowiska wędkarskie, zbiornik retencyjny oraz amfiteatr. Teren ten stanowi miejsce wypoczynku i spotkań mieszkańców Miasta oraz centrum życia kulturalnego.

Garwolin jest miastem atrakcyjnym dla rozwoju turystyki. Walory Miasta oraz istniejąca infrastruktura stwarzają dogodne warunki do wypoczynku i rozwoju turystyki np. weekendowej. Składają się na to m.in.:

- 1) warunki środowiskowe – czyste powietrze, rzeka Wilga;
- 2) dogodne położenie komunikacyjne;
- 3) zabytki kultury materialnej;
- 4) baza gastronomiczno-noclegowa;
- 5) bogata oferta kulturalna.

6.8 Potrzeby i możliwości rozwojowe Miasta. Główne problemy i zagrożenia w zakresie sytuacji społeczno-gospodarczej

Niewątpliwie Garwolin jest dynamicznie rozwijającym się miastem. Jak pokazują dane statystyczne, Miasto wydaje się być atrakcyjnym miejscem do pracy i zamieszkania. Możliwości do dalszego, dynamicznego rozwoju daje między innymi korzystna struktura wieku ludności (ponad połowa to osoby w wieku produkcyjnym, nieznacznie wzrasta udział ludności w wieku przedprodukcyjnym). Biorąc jednak pod uwagę ogólnopolskie trendy, w zakresie prawdopodobnych zmian struktury ludności, w Garwolinie można spodziewać się wzrostu, ewentualnie utrzymywania się na podobnym poziomie, liczby ludności, dzięki dodatniemu przyrostowi naturalnemu i saldu migracji. Szansą jest także migracja ludności z otaczających terenów wiejskich do Miasta. Niekorzystnym zjawiskiem jest zwiększający się systematycznie od kilku lat udział ludności w wieku poprodukcyjnym. Starzenie się społeczeństwa jest niewątpliwie zjawiskiem niekorzystnym – może spowodować wzrost obciążenia ekonomicznego społeczeństwa i związane z nim zagrożenie ubożenia ludności. Miasto jest o tyle w korzystnej sytuacji, że zjawisku „starzenia się społeczeństwa” towarzyszy dodatni przyrost rzeczywisty. Działania Miasta powinny skupić się na utrzymaniu tego trendu poprzez stosowanie narzędzi zachęcających do osiedlania się ludzi młodych na terenie Miasta i zakładania rodzin (m.in. tworzenie miejsc pracy, podaż mieszkań komunalnych, polityka prorodzinna, promocja zewnętrzna).

Istnieje potrzeba wskazania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, w tym zwiększenie udziału zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zapewnienie na terenach mieszkaniowych niezbędnej infrastruktury.

Konieczne jest dalsze przekształcanie centrum Miasta w wielofunkcyjny, nowoczesny obszar (usługowo-mieszkaniowy) z obiektami handlu detalicznego, gastronomii, kultury, administracji, obsługi ludności.

Infrastruktura społeczna na terenie Miasta jest dobrze rozwinięta. Mieszkańcy Miasta mają pełen dostęp do podstawowej i specjalistycznej opieki zdrowotnej, szkolnictwa podstawowego i ponadpodstawowego. Doinwestowania wymaga infrastruktura turystyczna, na terenie Miasta brakuje obiektów hotelowych i gastronomicznych. Korzystne będzie wykorzystanie cennych zabytków kulturowych i przyrodniczych jako atrakcji turystycznych.

Korzystne z punktu widzenia rozwoju gospodarczego Miasta są wysoki poziom wykształcenia mieszkańców, który przekłada się bezpośrednio na ich elastyczność na rynku pracy oraz zróżnicowana struktura podmiotów gospodarczych.

Działaniem priorytetowym powinno być również tworzenie korzystnych warunków dla rozwoju sektora małych i średnich przedsiębiorstw rozwoju funkcji usługowych, produkcyjnych i magazynowo-składawych w oparciu o istniejące uwarunkowania.

Garwolin dysponuje bardzo dobrymi warunkami pod inwestycje. Dogodne położenie Miasta, czyli bliskość Warszawy, usytuowanie przy trasie Warszawa- Lublin, niedalekie sąsiedztwo linii kolejowej Warszawa-Dęblin oraz dobra infrastruktura techniczna, sprawiają, że Miasto jest atrakcyjne dla inwestorów. Na terenie Miasta funkcjonuje ponad 2 tys. podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Przedsiębiorstwa zatrudniające największą liczbę osób prowadzą działalność głównie w branży kosmetycznej, spożywczej, odzieżowej, maszynowej, meblarskiej, elektronicznej i rzemiosła skórzanego. Istnieje również wiele podmiotów obsługujących sferę finansową funkcjonowania Miasta. W sąsiedztwie obwodnicy uruchomiono nowe tereny inwestycyjne – Garwolińską Strefę Aktywności Gospodarczej – posiadające korzystne warunki rozwoju różnego rodzaju działalności. Lokalizowanie części obiektów przemysłowych i usługowych przy obwodnicy jest korzystne, bowiem stwarza pewnego rodzaju izolację od uciążliwości komunikacyjnych, jak i zachęca do zatrzymania przejezdnych w Mieście. Zagrożenie w tej sferze może stwarzać polityka państwa niesprzyjająca

przedsiębiorczości, kryzys finansów państwa, spowolnienie rozwoju gospodarczego kraju oraz wzrost bezrobocia.

7 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

7.1 Występujące zagrożenia

Podstawowe zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, a także zdrowia, mogące wystąpić w obszarze Miasta obejmują:

- 1) zagrożenia naturalne (pożary, osuwiska, wichury, podtopienia, powodzie);
- 2) zagrożenia związane z funkcjonowaniem systemów transportowych (tzw. zagrożenia komunikacyjne obejmujące wypadki drogowe, kolizje i inne);
- 3) występowaniem zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii (firma ERCA Polska Sp. z o.o. zlokalizowana przy ul. II Armii Wojska Polskiego 44, zajmująca się produkcją i sprzedażą wyrobów chemii organicznej, wykorzystywanych w kosmetykach, wyrobach tekstylnych, skórzanych czy papierniczych), stanowiącego zagrożenie pożarowe, wybuchowe i toksyczne.

Z funkcjonowaniem systemów transportowych związane jest również zagrożenie polegające na prawdopodobieństwu wystąpienia awarii związanych z transportem ładunków niebezpiecznych przewożonych drogami o znaczeniu ponadlokalnym. Ewentualne katastrofy chemiczno-ekologiczne mogą spowodować trudne do oszacowania szkody w środowisku przyrodniczym oraz mieniu i odbić się na zdrowiu ludności.

Innym rodzajem zagrożeń dla bezpieczeństwa mieszkańców są rozboje, kradzieże, oszustwa finansowe.

7.2 Instytucje związane z ochroną ludności i jej mienia

Ochrona ludności obejmuje zapewnienie zdrowia i życia ludzi, bezpieczeństwa obywateli oraz porządku publicznego, ochronę mienia i środowiska, a także pomoc w trudnych sytuacjach po ich wystąpieniu. Na obszarze Miasta realizacja zadań z zakresu porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej należy do zadań własnych Gminy. Wykonywanie ich należy do Burmistrza Miasta, jako organu wykonawczego Gminy, przy wsparciu instytucji wyspecjalizowanych w zapewnianiu bezpieczeństwa, tj. Policja, Straż Pożarna, Siły Zbrojne oraz inne służby i inspekcje. Na terenie Miasta instytucjami takimi są:

- 1) Komenda Powiatowa Policji, przy ul. Stacyjnej 23;
- 2) Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, przy ul. Targowej 2A;
- 3) Prokuratura Rejonowa i Sąd Rejonowy, przy Alei Legionów 46;
- 4) Wydział Grodzki Sądu Rejonowego, przy Alei Legionów 11;
- 5) Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym, przy ul. Polskiej 21;
- 6) Wojskowa Komenda Uzupełnień, przy ul. Kościuszki 28.

8 Struktura własności gruntów

W strukturze własności gruntów dominuje własność prywatna, obejmująca ponad 68% powierzchni Miasta. Grunty Skarbu Państwa, których część została oddana w użytkowanie wieczyste, stanowią 6,3%, a grunty miasta Garwolin ponad 10%.

Zróżnicowanie przestrzenne struktury własności charakteryzuje się dużą różnorodnością. Grunty miejskie zlokalizowane są głównie w obszarze centrum, natomiast grunty należące do Skarbu Państwa oraz osób prawnych położone są głównie poza centrum Miasta i na jego obrzeżach. Powiat Garwoliński jest właścicielem ponad 12% powierzchni gruntów, skoncentrowanych głównie w północno-zachodniej części Miasta, w sąsiedztwie obwodnicy.

Projektując przyszłe zagospodarowanie terenu, w tym również wszelkiego rodzaju inwestycje, warto uwzględnić strukturę własności gruntów, która pozostaje nie bez znaczenia dla terminowości i kosztów realizacji zamierzeń planistycznych. Najkorzystniejsza sytuacja ma miejsce wówczas, gdy grunty mają uregulowany stan prawny, znany jest ich właściciel. Miasto, realizując inwestycje celu publicznego, ponosi koszty związane między innymi z wykupem gruntów od właścicieli i użytkowników wieczystych.

9 Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych

9.1 Tereny zamknięte

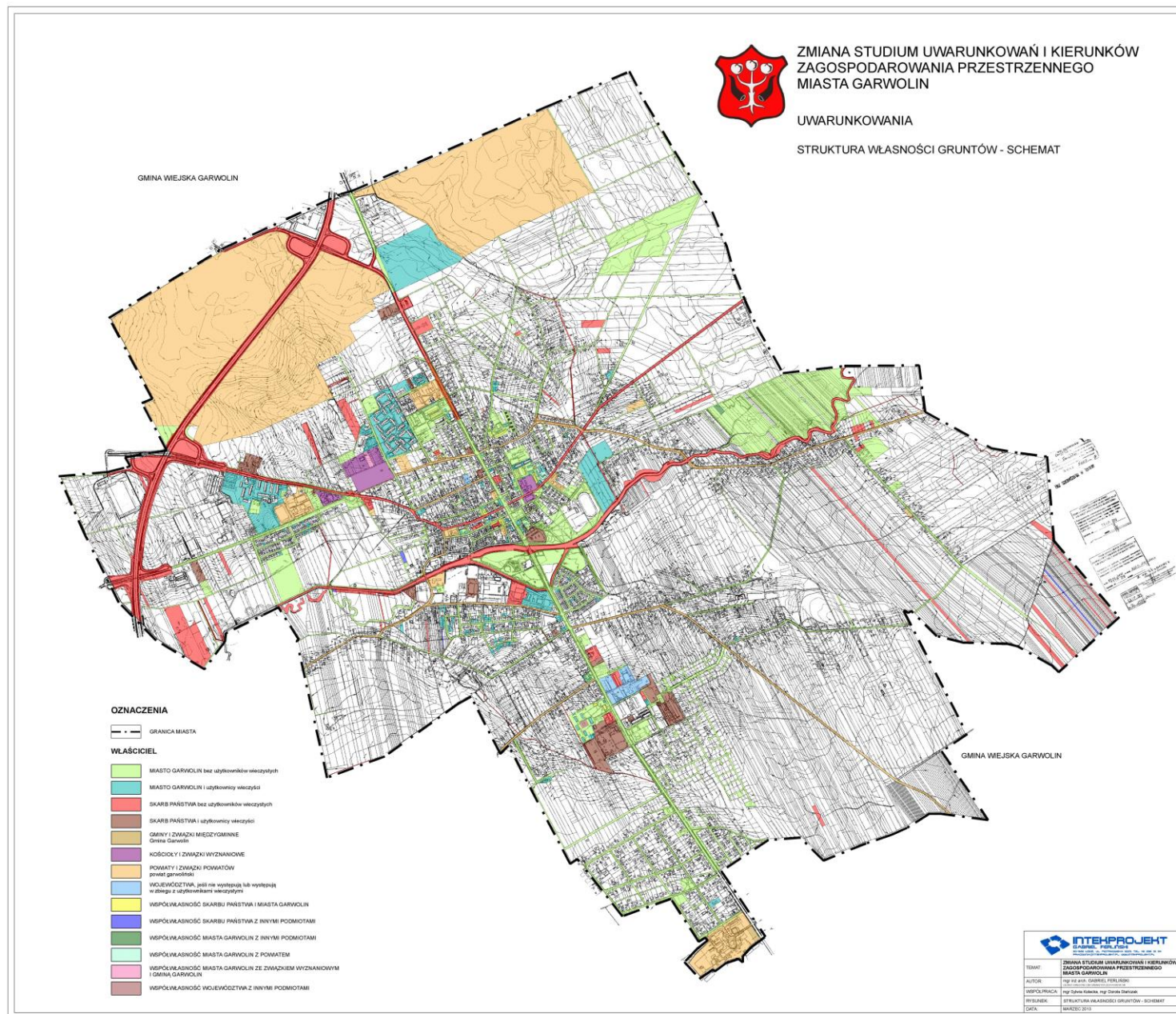
Na terenie Miasta ustanowiono jeden teren zamknięty ze względu na bezpieczeństwo i obronność państwa zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 1989 Nr 30, poz. 163 z późn. zm.) - decyzją nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2016 r., poz. 25 z późn. zm), działkę nr ewid. 477 ustalono jako teren zamknięty. Dla terenu tego nie wyznaczono strefy ochronnej.

9.2 Pozostałe obiekty i tereny chronione

Ochroną na terenie Miasta objęte są:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków – na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*;
- 2) pomniki przyrody - na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*.

il. 5. Struktura własności gruntów – schemat



10 Stan systemu komunikacyjnego

10.1 Elementy systemu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym

Miasto Garwolin posiada dobrze rozwiniętą sieć komunikacyjną zapewniającą zarówno powiązania zewnętrzne, jak i wewnętrzne. Drogi przebiegające przez teren Garwolina tworzą spójny system komunikacyjny zapewniający dogodny połączenie Miasta z krajem i regionem.

Wśród dróg krajowych przebiegających przez teren Miasta, znaczenie ponadlokalne mają **drogi krajowe**:

- 1) **nr 17 „Szosa Lubelska”** – łączy aglomerację warszawską i lubelską z polsko-ukraińskim przejściem granicznym w Hrebennem. Jest drogą o bardzo dużym natężeniu ruchu samochodowego, w tym ciężarowego. Odcinek drogi nr 17, pełniący funkcję obwodnicy Miasta, posiada status drogi ekspresowej S17. Oddany został do użytkowania w 2007 r. Jest to dwujezdniowa droga ekspresowa, przeznaczona wyłącznie dla ruchu samochodowego, przebiegają w północno-zachodniej części Miasta. Początek obwodnicy znajduje się przed miejscowością Miętne (na północ od Garwolina) i kończy się w rejonie miejscowości Sulbiny. Na trasie znajdują się trzy węzły: „Miętne”, „Stacyjna” i „Sulbiny”, każdy z nich zapewnia pełny rozrząd ruchu we wszystkich kierunkach. Dla obsługi terenów przyległych, podzielonych przez drogę ekspresową, funkcjonuje ponad 20 km dróg dojazdowych wzdłuż trasy. Obwodnica posiada także przejazdy gospodarcze, kładkę dla pieszych, most przez rzekę Wilgę;
- 2) **nr 76** – łączy miejscowości Wilgę, Stoczek Łukowski i Łuków. W obrębie Miasta przebiega ze wschodu na zachód (ul. Księcia Janusza I, Staszica, Długa, Sienkiewicza i Stacyjna). Jest drogą o bardzo dużym natężeniu ruchu samochodowego, w tym ciężarowego. Powoduje to uciążliwości związane z nadmiernym hałasem oraz utrudnieniami w ruchu komunikacyjnym w centrum Miasta. Jednocześnie jest ważnym węzłem komunikacyjnym przebiegającym przez Garwolin poprzez połączenie z drogą krajową nr 17.

Zarządcą dróg krajowych jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie Rejon Dróg w Garwolinie. Łączna długość dróg krajowych na terenie Miasta wynosi ponad 8,0 km, wszystkie mają nawierzchnię asfaltową.



Fot. 19. Droga S17 w rejonie Garwolina. Kładka dla pieszych i most przez rzekę Wilgę
Źródło: www.gddkia.gov.pl

Znaczenie ponadlokalne posiadają również **drogi powiatowe**, o łącznej długości około 11,6 km, przebiegające przez Miasto: ul. Generała Władysława Andersa, ul. Jana Pawła II, ul. 3-go Maja, ul. Mazowiecka, ul. Narutowicza, ul. Polna, ul. Sienkiewicza, ul. Sobieskiego, ul. Spacerowa, ul. Józefa Stachowskiego, ul. Stawki, ul. Targowa, ul. Wiejska, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego i ul. Studzińskiego. Zarządcą dróg powiatowych jest Powiatowy Zarząd Dróg w Garwolinie z siedzibą w Woli Rębkowskiej. Wszystkie drogi posiadają nawierzchnię asfaltową. Część z nich wymaga modernizacji i dostosowania do standardów technicznych określonych dla tego rodzaju dróg.

W niewielkiej odległości od granic Miasta przebiega linia kolejowa nr 7 („*Kolej Nadwiślańska*”, „*Droga Żelazna Nadwiślańska*”) łącząca Warszawę z Dorohuskim. Stacja PKP znajduje się w odległości około 5,0 km na zachód od centrum Garwolina w miejscowości Wola Rębkowska.

10.2 Wewnętrzny układ komunikacyjny

Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi gminne oraz sieć dróg wewnętrznych. Łączna długość dróg gminnych wynosi ponad 44 km. Zapewniają one bezpośrednią obsługę

komunikacyjną terenów przyległych, najczęściej są drogami lokalnymi lub dojazdowymi. Ogólny stan dróg na terenie Miasta oceniono jako średni. Część dróg wymaga urządzenia (budowy chodników lub utwardzenia), remontu nawierzchni i dostosowania do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych. Ponad 12,5 km to ulice o nawierzchni asfaltowej. Niewielka część dróg, głównie na terenach nowozainwestowywanych, to ulice o nawierzchniach gruntowych. Drogi gminne pozostają w zarządzie miasta Garwolin.

Uzupełnieniem układu komunikacji jest sieć dróg wewnętrznych – głównie dojazdowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej.

10.3 Komunikacja zbiorowa

Komunikacja kolejowa

Przez obszar Miasta nie przebiega żadna linia kolejowa. Najbliższa stacja PKP Garwolin, na linii kolejowej nr 07 Warszawa Wschodnia-Dorohusk, znajduje się około 5,0 km na zachód od centrum Miasta w miejscowości Wola Rębkowska.

Komunikacja publiczna

Komunikacja publiczna, zapewniająca mieszkańcom poruszanie się na terenie Miasta oraz połączenia z ośrodkami w regionie realizowana jest przez Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Garwolinie Spółka Akcyjna. Punktem węzłowym jest dworzec autobusowy zlokalizowany przy Al. Legionów, w pobliżu centrum Miasta. Przewozy prowadzone są głównie na terenie powiatu garwolińskiego. Przewóz autobusowy zapewniają ponadto lokalni przewoźnicy: PPKS Puławy, „Polski Ekspres”, PKS Lublin, PKS Kraśnik, PKS Rzeszów, PKS Łuków i PKS Hrubieszów oraz przewoźnicy prywatni.

Od 1 marca 2010 r. na terenie Miasta funkcjonuje linia autobusowa „Garwolinia”. Została uruchomiona z inicjatywy prywatnego przedsiębiorcy. Kursuje po głównych ulicach Miasta: ul. Lubelskiej, Al. Legionów i ul. Kościuszki, pomiędzy Szpitalem Powiatowym a Tesco. Autobusy kursują od poniedziałku do niedzieli, w dni ustawowo wolne od pracy komunikacja nie kursuje.

10.4 Parkowanie

Parkowanie, związane z funkcjonowaniem obiektów usługowych, generalnie realizowane jest na parkingach w granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty usługowe, częściowo przez parkowanie „przykrawężnikowe”. W pasach drogowych niektórych ulic miejskich urządzone są miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Największy problem z niedoborem miejsc do parkowania występuje w centrum Miasta, gdzie parkowanie odbywa się głównie w ramach parkowania „przykrawężnikowego” i w pasach drogowych najczęściej w miejscach nieprzystosowanych do tego.

Na terenie Miasta funkcjonuje 6 parkingów z około 150 miejscami dla samochodów osobowych.

W granicach osiedli mieszkaniowych funkcjonują zespoły indywidualnych, wolnostojących garaży oraz parkowanie „przykrawężnikowe”. W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej potrzeby w zakresie parkowania zaspokajane są indywidualnie, w granicach działek.

10.5 Komunikacja rowerowa

W obrębie Miasta urządzona ścieżka rowerowa znajduje się w ciągu Al. Legionów i ul. Lubelskiej. Poza wydzieloną ścieżką ruch rowerowy odbywa się najczęściej jezdniami dróg wraz z ruchem samochodowym.

10.6 Główne problemy i zagrożenia

Istniejący układ komunikacyjny stanowi dobrą podstawę dla obsługi komunikacyjnej Miasta i możliwości rozwoju zainwestowania w jego granicach.

Podstawowy problem Miasta wiąże się z przebiegającą równoleżnikowo przez centrum drogą krajową nr 76. Ze względu na natężenie prowadzonego po niej ruchu jest źródłem wszelkich uciążliwości związanych m.in. z nadmiernym hałasem, zanieczyszczeniem powietrza. Wysokie natężenie ruchu przyczynia się do utrudnień w ruchu lokalnym.

Obie drogi krajowe (nr 17 i nr 76) są źródłem emisji hałasu przekraczającego wartości dopuszczalne. Po drogach krajowych prowadzony jest transport ładunków niebezpiecznych, stwarzających ryzyko wystąpienia awarii.

Ważnym problemem Miasta w zakresie komunikacji jest zły stan techniczny niektórych dróg. Część dróg ma niewłaściwe parametry techniczne, niedostosowane do swojej rangi, wymaga przebudowy lub modernizacji. Po drogach w centrum Miasta, szczególnie na drodze krajowej nr 76 oraz drogach powiatowych, odbywa się ruch tranzytowy, będący źródłem obciążeń przekraczających nośność ich nawierzchni. Skutkuje to szybszym pojawianiem się odkształceń nawierzchni oraz powstawaniem ubytków w jezdni, co z kolei wpływa negatywnie na komfort i bezpieczeństwo przemieszczeń.

Obecność na terenie Garwolina skrzyżowania dróg krajowych, jest stymulatorem rozwoju Miasta, podnosi jego atrakcyjność inwestycyjną. Dla terenów graniczących z drogami takiej rangi najważniejszą i najbardziej uzasadnioną ekonomicznie formą zagospodarowania jest zainwestowanie związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, usługowej, składowaniem. Lokalizacja funkcji mieszkaniowych jest mniej korzystna. Konieczne jest jednak zwiększenie bezpieczeństwa na drogach oraz ograniczenie ich uciążliwości poprzez przebudowę układu drogowego oraz realizację zabezpieczeń akustycznych.

Jako główne problemy funkcjonowania systemu parkowania w obszarze Miasta należy wskazać nierozwiązany problem parkowania w otoczeniu najważniejszych budynków użyteczności publicznej oraz na terenach osiedli wielorodzinnych. Z uwagi na zwiększającą się z roku na rok liczbę samochodów oraz rozwój Miasta istnieje potrzeba tworzenia nowych parkingów.

Zbyt mała ilość ścieżek rowerowych stwarza niebezpieczeństwo zaistnienia wypadków z udziałem rowerzystów. O ile w granicach zespołów mieszkaniowych nie jest konieczne oddzielanie ruchu rowerowego od samochodowego, to w drogach o znaczeniu ponadlokalnym wskazane jest jego wydzielenie.

11 Stan systemów infrastruktury technicznej

11.1 Gospodarka wodno-ściekowa

11.1.1 Zaopatrzenie w wodę

Cechą wyróżniającą miasto Garwolin spośród miast powiatu garwolińskiego jest najwyższy procent zwodociągowania. Miasto Garwolin jest niemal w całości objęte siecią wodociągową, znajdującą się w administracji Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Garwolinie Sp. z o.o. Do sieci wodociągowej podłączone jest i korzysta z niej około 99% ludności Miasta.

Łączna długość czynnej sieci wodociągowej (magistralnej i rozdzielczej) wynosi około 61,5 km (wg danych PWiK w Garwolinie z 2013 r.). Stan techniczny istniejącej sieci jest zróżnicowany, zależny od czasu powstania, jakości materiałów i zastosowanej technologii. Niemal połowę stanowią rury wykonane z PCV, rury stalowe i żeliwne stanowią jedynie 18,4%. Sieć wodociągowa w centrum Miasta jest częściowo siecią starą, wyeksploatowaną, wymagającą modernizacji.

Miasto zaopatrywane jest w wodę z trzech studni głębinowych i Stacji Uzdatniania Wody, zlokalizowanych w rejonie Rudy Talubskiej – Kolonia Izdebnik (wydajność 2758m³/d), Ruda Talubska (wydajność 1902m³/d) i Feliksin (wydajność 1902m³/d) oraz ze studni głębinowej zlokalizowanej przy ul. Kościuszki w północnej części Miasta. Wg stanu na koniec 2012 r. wydajność ujęć wody w rejonie Rudy Talubskiej wynosiła łącznie około 415 m³/h.

Zasobność i wydajność istniejących ujęć i SUW są wystarczające dla zaspokojenia istniejących i przyszłych potrzeb Miasta.

Planowana jest modernizacja magistrali wodociągowej SUW Ruda Talubska–Przepompownia III^o–Polna oraz modernizacja stacji uzdatniania wody przy. ul. Kościuszki.

11.1.2 Odprowadzanie ścieków komunalnych i ich oczyszczanie

Długość czynnej sieci kanalizacyjnej (wraz z przyłączami kanalizacyjnymi) w 2013 r. wynosiła 78,3 km. Do sieci kanalizacyjnej podłączone jest około 96% ludności Miasta.

Stan techniczny istniejącej sieci jest zróżnicowany, zależny od czasu powstania, jakości materiałów i zastosowanej technologii. Ponad połowę stanowią rury wykonane z PCV, kanalizacja sanitarna wykonana z rur betonowych jest w bardzo złym stanie technicznym. Kanalizacja sanitarna w centralnej części Miasta jest systematycznie modernizowana. W przypadku braku dostępu do kanalizacji zbiorowej najpowszechniej stosowanym rozwiązaniem jest odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, tzw. „szamb”. Zbiorniki te są bardzo często nieszczelne.

Ścieki oczyszczane są w mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, funkcjonującej na bazie osadu czynnego. Oczyszczalnia znajduje się w zachodniej części Miasta, przy ul. II Armii Wojska Polskiego, funkcjonuje na podstawie pozwolenia wodno-prawnego z dnia 10.10.2003 r.

nr RŚ.6223-17/2003, ważnego do 31.10.2013 r. Średnia przepustowość oczyszczalni wynosi 4 700 m³/d, maksymalna zaś 7 000 m³/d. Oczyszczalnia funkcjonuje na terenie Miasta od 1986 r. i od 1996 r. podlegała kilku modernizacjom, mającym na celu maksymalne usprawnienie procesu oczyszczania i wymianę wyeksploatowanych urządzeń. Ostatni etap modernizacji został zakończony w 2003 r. Od 2004 r. oczyszczalnia wyposażona jest także w punkt zlewny dla ścieków dowożonych z terenów nie wyposażonych w sieć kanalizacyjną. Oczyszczalnia zaspokaja w całości potrzeby mieszkańców, oraz zakładów i miejsc pracy. Stopień redukcji zanieczyszczeń w ściekach oczyszczonych oscyluje w granicach 85-90%.

Zgodnie z danymi GUS, stan na koniec 2014 r., na terenie Miasta zlokalizowanych było 248 zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz funkcjonowało 10 przydomowych oczyszczalni ścieków.

11.1.3 Odprowadzanie wód opadowych

W mieście Garwolin kanalizacja deszczowa zlokalizowana jest w centrum Miasta, w ciągach ulic: Kościuszki, Jagodzińskiej, Mazowieckiej, 3-go Maja, Stawki, Staszica, Stacyjnej, Sienkiewicza, Długiej, Targowej i Bema oraz w terenach silnie zainwestowanych w południowej i zachodniej części Miasta. Wody prowadzone przez kanalizację deszczową po podczyszczeniu odprowadzane są do wód powierzchniowych.

Na pozostałym obszarze Miasta wody z terenów dróg i placów odprowadzane są do rowów przydrożnych. Na innych terenach zagospodarowywane są w granicach własnej działki, czyli do ziemi lub spływają powierzchniowo do lokalnych cieków i rowów przydrożnych, a następnie do większych cieków lub do wód podziemnych

Problemy z odprowadzaniem wód deszczowych występują głównie w granicach terenów silnie zurbanizowanych ze znacznym udziałem powierzchni utwardzonych.

11.2 Systemy energetyczne

11.2.1 Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło na terenie Miasta realizowane jest z miejskiej sieci ciepłej oraz poprzez lokalne źródła ciepła m.in. lokalne i indywidualne kotłownie – opalane zazwyczaj węglem i koksem. Sukcesywnie postępuje modernizacja istniejących źródeł ciepła w kierunku zastosowania gazu jako paliwa energetycznego.

Podstawowymi źródłami zasilania miejskiej sieci ciepłej są cztery kotłownie:

- 1) Kotłownia Rejonowa przy ul. Romanówka – opalana miałem, funkcjonuje w oparciu o 4 kotły o sprawności 80% wg DTR (Dokumentacja Techniczno-Rozruchowa) o łącznej mocy ciepłej 10,80 MW;
- 2) Kotłownia przy ul. Długiej – gazowa, funkcjonuje w oparciu o 2 kotły o sprawności 95% wg DTR o łącznej mocy ciepłej 2,24 MW;
- 3) Kotłownia przy ul. Nadwodnej – gazowo-olejowa, funkcjonuje w oparciu o 2 kotły o sprawności 92,3% wg DTR o łącznej mocy ciepłej 0,96 MW;
- 4) Kotłownia przy Al. Legionów – gazowa, funkcjonuje w oparciu o 2 kotły o sprawności 91% wg DTR o łącznej mocy ciepłej 0,12 MW.

11.2.2 Zaopatrzenie w gaz

Sieć gazowa na terenie miasta Garwolina jest bardzo dobrze rozwinięta. Zasilanie Miasta odbywa się z gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy Ø500mm relacji Wronów-Rembelszczyzna poprzez trzy stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia, które zapewniają bezawaryjną dostawę gazu. Zasilanie odbiorców odbywa się przez dobrze rozwiniętą sieć gazową średniego ciśnienia.

Długość czynnej sieci gazowej, wg stanu na koniec 2016 r., wynosiła 56,3 km, ilość przyłączy gazowych wynosi 2189 szt. Wg danych GUS z 2010 r., z sieci gazowej korzystało około 93% mieszkańców Miasta.

Siecią gazową na terenie Miasta zarządza PGNiG S.A. Oddział Mazowiecki Zakład Gazowniczy „Gazownia Warszawska” Rozdzielnia Gazu Garwolin.

11.2.3 Elektroenergetyka

Dobrze rozwinięta sieć elektroenergetyczna pozwala na pełną elektryfikację Miasta. Energia elektryczna dostarczana jest użytkownikom napowietrznymi i kablowymi liniami średniego

i niskiego napięcia 15kV wyprowadzanymi ze stacji zasilającej GPZ 110/15kV „Garwolin”, zlokalizowanej przy ul. Stacyjnej.

Wg danych PGE Dystrybucja S.A. Oddział w Warszawie, łączna długość sieci energetycznej na terenie Miasta wynosi 132,5 km, z czego ponad 27 km to sieć kablowa. Długość poszczególnych rodzajów linii z podziałem na napięcia wynosi odpowiednio:

- 1) linie napowietrzne:
 - a) 110kV – 43 km,
 - b) 15kV – 17,4 km,
 - c) 0,4kV – 45 km;
- 2) linie kablowe:
 - a) 15kV – 15,7 km,
 - b) 0,4kV – 11,4 km.

Na terenie Miasta znajduje się ponad 80 stacji transformatorowych. Miasto jest obsługiwane przez Zakład Energetyczny Warszawa Teren S.A. Rejon Energetyczny Garwolin.

Sieć energetyczna na terenie Miasta jest bardzo dobrze rozwinięta, a potrzeby mieszkańców Miasta, jak i zakładów pracy są w tym zakresie w pełni zaspokajane.

11.3 Gospodarka odpadami

Miasto Garwolin nie posiada składowiska odpadów, wykorzystuje składowiska położone na terenie miejscowości Głina w gminie Otwock.

Miasto Garwolin wytwarza około 7,7 tyś. ton odpadów rocznie (wg danych GUS). Usuwaniem i unieszkodliwianiem odpadów na terenie Miasta zajmują się wyspecjalizowane podmioty:

- 1) EKOLIDER w Lucinie;
- 2) Zakład Usług Komunalnych „BŁYSK” Sp. z o.o. w Otwocku;
- 3) Czystopol Wywóz Nieczystości Płynnych i Stałych w Kol. Górzno.

Na terenie Miasta prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów. Zbierane są: papier i tektura, tworzywa sztuczne, szkło, metale, odpady wielkogabarytowe oraz odpady niebezpieczne ze strumienia odpadów komunalnych (baterie). Selektywna zbiórka odpadów realizowana jest przez podmioty posiadające zezwolenia na odbiór i transport odpadów. Wśród odpadów zebranych selektywnie dominuje papier, tektura, szkło oraz tworzywa sztuczne.

Odpady przemysłowe zagospodarowywane są przez zakłady we własnym zakresie lub przekazywane innym firmom świadczącym usługi w zakresie utylizacji odpadów.

Na terenie Miasta funkcjonują 4 instalacje do odzysku odpadów:

- 1) stacja demontażu pojazdów przy ul. Kościuszki;
- 2) kompostowania odpadów zielonych selektywnie zbieranych, przy ul. Polnej;
- 3) instalacja do odzysku odpadów z tworzyw sztucznych;
- 4) instalacja do przeróbki szkła przy ul. Żeromskiego.

Gospodarkę odpadami zawierającymi azbest reguluje „Program usuwania wyrobów zawierających azbest dla Miasta Garwolin na lata 2009–2028”.

Stan gospodarki odpadami na terenie miasta Garwolin jest dobry. Niemal wszyscy mieszkańcy Miasta objęci są zorganizowanym systemem zbierania odpadów, wzrasta systematycznie efektywność selektywnego zbierania odpadów, systematycznie likwidacji ulegają „dzikie” wysypiska śmieci, prowadzona jest systematycznie edukacja ekologiczna w placówkach oświatowych, opracowano m.in. program usuwania odpadów zawierających azbest. Miasto ma możliwość korzystania z obiektów i instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów (sortownie, kompostownie, składowiska), położonych poza granicami Miasta.

11.4 Telekomunikacja. Informatyzacja

Sieć telekomunikacyjna w Mieście jest bardzo dobrze rozwinięta. Mieszkańcy mają pełny dostęp do sieci telefonicznej stacjonarnej oraz komórkowej. Całe Miasto pokryte jest zasięgiem działania telefonii komórkowej. Na terenie Miasta zlokalizowanych jest kilkanaście masztów telefonii komórkowej. Niewielka ilość abonentów w Mieście jest obsługiwana przez system łączności radiowej. Są to głównie mieszkańcy zachodniej części Miasta, gdzie brak jest infrastruktury kablowej.

Mieszkańcy Miasta mają również możliwość korzystania z Internetu. Dzieci i młodzież mogą z niego korzystać m.in. w szkołach, gdzie większość komputerów przeznaczonych do użytku uczniów jest podłączona do Internetu. Przy Miejsko-Powiatowej Bibliotece Publicznej powstało Centrum Informacji Lokalnej (CIL) które zapewnia młodzieży oraz osobom bezrobotnym z terenu

Miasta i powiatu garwolińskiego bezpłatny dostęp do komputera, Internetu i programów multimedialnych.

11.5 Główne problemy i możliwości rozwoju systemów infrastruktury technicznej

W obszarach zurbanizowanych modernizacji i rozbudowy wymagają sieci: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczna i gazowa.

Rozwój zainwestowania na obszarach dotychczas słabo zabudowanych lub pozbawionych zabudowy wymaga kompleksowego rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym modernizacji istniejących fragmentów sieci. Rozwój sieci kanalizacji sanitarnej i gazowej wymaga rozwoju podstawowych elementów infrastruktury.

Z niedostatecznym rozwojem kanalizacji deszczowej w stosunku do kanalizacji sanitarnej związany jest problem zagospodarowania wód opadowych w granicach terenów silnie zurbanizowanych.

Dobrze rozwiniętym, systematycznie rozbudowywanym elementem infrastruktury jest sieć wodociągowa. Planowana jest modernizacja magistrali wodociągowej SUW Ruda Talubska–Przepompownia III^o–Polna oraz modernizacja stacji uzdatniania wody przy. ul. Kościuszki.

12 Uwarunkowania zawarte w dokumentach i programach o znaczeniu ponadlokalnym (zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych)

W Studium uwzględnia się zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Zadania o znaczeniu krajowym ujęte są w „programach zawierających zadania rządowe”, o których mowa w art. 48 ustawy z dnia 27 marca o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, natomiast pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym, to zadania samorządowe zapisane w dokumentach i programach wojewódzkich i powiatowych.

Zadania samorządowe zawarte są w Planach zagospodarowania przestrzennego województw, które uwzględniają również wszystkie inwestycje strategiczne dla rozwoju państwa zapisane w dokumentach definiujących kierunki rozwoju polityki przestrzennej kraju: *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2010-2020, Strategii Rozwoju Kraju 2007-2015, Polska 2025. Długookresowa strategia trwałego i zrównoważonego rozwoju*. Nadrzędnym celem rozwoju, zdefiniowanym we wszystkich powyższych opracowaniach jest realizacja zasad zrównoważonego rozwoju, umożliwiająca likwidację dysproporcji rozwojowych i poziomu życia mieszkańców.

12.1 Strategia rozwoju województwa mazowieckiego

Uchwałą Nr 158/13 w dniu 28 października 2013 r. Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwalił Strategię Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. Strategia przedstawia uwarunkowania oraz określa cele i kierunki świadomego i systemowego sterowania długookresowym rozwojem regionu. Ma jednak charakter ogólny, jest podstawą do opracowania szczegółowych programów wojewódzkich.

Za nadrzędny cel rozwoju Mazowsza przyjmuje się *wzrost konkurencyjności gospodarki i zrównoważenie rozwoju społeczno-gospodarczego w regionie jako podstawa poprawy jakości życia mieszkańców*. Rozwój konkurencyjnej gospodarki opartej na wiedzy przyczyni się do szybszego wzrostu gospodarczego regionu. Jego osiągnięcie, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju, będzie implikowało poprawę warunków życia ludności. Przestrzenne zrównoważenie rozwoju społeczno-gospodarczego złagodzi różnice w poziomie i warunkach życia mieszkańców pomiędzy centrum regionu i jego obszarami peryferyjnymi.

W dokumencie określono trzy cele strategiczne, a w ich obrębie cele pośrednie, dla których zdefiniowano kierunki działań. Jako strategiczne cele wskazano:

- 1) w sferze społecznej: *budowę społeczeństwa informacyjnego i poprawę jakości życia mieszkańców województwa;*
- 2) w sferze ekonomicznej: *zwiększenie konkurencyjności regionu w układzie międzynarodowym;*
- 3) w sferze funkcjonalno – przestrzennej: *poprawę spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju.*

Zgodnie z ustaleniami *Strategii* miasto Garwolin znalazło się w granicach ostrołęcko-siedleckiego obszaru strategicznej interwencji. Wśród najważniejszych działań w tym obszarze wskazuje się:

- 1) poprawę dostępności komunikacyjnej regionu;

- 2) rozwój specjalizacji przemysłowych;
- 3) poprawę jakości i dostępności usług publicznych;
- 4) przekształcenia w rolnictwie.

Kierunki działań zapisane w *Strategii*, odnoszące się do zagospodarowania przestrzeni sprecyzowano w „*Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*”.

12.2 Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

7 lipca 2014 r. Sejmik Województwa Mazowieckiego podjął uchwałę Nr 180/14 w sprawie *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*. Plan określa zasady organizacji struktury przestrzennej województwa, określa podstawowe elementy układu przestrzennego oraz ich wzajemne relacje. Formuluje on kierunki polityki przestrzennej, w systemie planowania przestrzennego pełni funkcję koordynacyjną pomiędzy planowaniem krajowym a planowaniem miejscowym. *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych, ustalających lokalizację inwestycji. Jednocześnie jednak jego ustalenia są dla Gmin wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego zawiera szereg zapisów, które pogrupowano następująco:

- 1) ustalenia zawierające przestrzenne i prawne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego województwa, cechy fizyczne przestrzeni i dotychczasowy sposób ich zagospodarowania;
- 2) ustalenia planistyczne jako kreacyjne funkcje własne Planu (nie mające podstaw w dokumentach innych podmiotów polityki przestrzennej oraz jednoznacznych przesądzeń lokalizacyjnych);
- 3) ustalenia dotyczące inwestycji celu publicznego wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa zgodnie z ich właściwością;
- 4) ustalenia o charakterze postulatywnym nie mające takiej podstawy, dotyczące zasad organizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa, rekomendacje kierowane do poziomu krajowego, regionalnego i lokalnego, które określą pożądane kierunki działań dla realizacji celów zapisanych w Planie.

Zgodnie z ustaleniami *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* miasto Garwolin zostało zaliczone do ośrodków osadniczych powiatowych wzmacniających policentryczną strukturę województwa. *Plan* ustala następujące kierunki działań dla rozwoju miast powiatowych, m.in.:

- 1) rozwój przemysłu (w tym nowych technologii) oraz rzemiosła;
- 2) tworzenie i rozwój centrów logistycznych, centrów handlowo-usługowych oraz centrów wypoczynku i rekreacji;
- 3) utworzenie stref aktywności gospodarczej;
- 4) przygotowywanie uzbrojonych terenów inwestycyjnych;
- 5) włączenie potencjalnych terenów inwestycyjnych do specjalnych stref ekonomicznych;
- 6) poprawę powiązań komunikacyjnych miast powiatowych z otoczeniem.

Najważniejsze zadania i działania, wskazane w *Planie*, warunkujące rozwój ponadlokalnych systemów transportowych na terenie Garwolina to:

- 1) modernizacja i przebudowa dróg krajowych istotnych dla systemu powiązań drogowych z woj. mazowieckim, obsługujących także część ruchu tranzytowego przez przejścia graniczne do parametrów docelowej klasy GP – droga krajowa nr 76 Wilga-Garwolin-Stoczek Łukowski-Łuków;
- 2) podnoszenie klasy dróg do standardów dróg głównych ruchu przyśpieszonego (GP) i głównych (G).

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zapisane w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* na terenie miasta Garwolina obejmują:

- 1) rozbudowę istniejącego gazociągu przesyłowego Wronów-Rembelszczyzna (poprzez budowę drugiego rurociągu DN 700/1000 równoległe do istniejącego) (*Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju*);

- 2) budowę zbiorników wodnych o powierzchni > 20 ha na rzece Wildze (*Program Małej Retencji dla województwa mazowieckiego*);
- 3) przebudowę – kształtowanie przekroju podłużnego i poprzecznego rz. Wilgi w km 24+600-26+600 z odbudową 2 stopni i remontem 1 stopnia – miasto Garwolin i wieś Czyszków (WPF Województwa Mazowieckiego 2014-2039);
- 4) rozbudowę oczyszczalni ścieków w Garwolinie ze względu na przepustowość wraz z jednoczesną modernizacją lub rozbudową części obiektów (*Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych*);
- 5) budowa drogi ekspresowej S17 odcinek Warszawa (węzeł Zakręt)-Garwolin oraz budowa drogi S17 Garwolin-Kurów.

13 Główne wnioski z analizy uwarunkowań – analiza S.W.O.T.

Syntezy uwarunkowań dokonano metodą S.W.O.T., identyfikując silne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia rozwoju Miasta. W sposób syntetyczny ujęte zostały istniejące i przewidywane uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne rzutujące na możliwości rozwoju Miasta.

Analiza ta daje możliwość określenia optymalnych kierunków działań w zakresie instrumentów dostępnych w gospodarce przestrzennej służących społeczno-gospodarczemu rozwojowi Gminy w poszanowaniu walorów przyrodniczych, kulturowych i ekonomicznych przestrzeni.

S - strength – siła, W - weakness – słabość, O - opportunity – szansa, T - threat – zagrożenie

Analiza zbiorcza

SIŁY	SŁABOŚCI
<ol style="list-style-type: none"> 1. Dobre położenie względem regionalnej i ogólnopolskiej sieci komunikacyjnej. 2. Rozwinięta sieć dróg o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym. 3. Duża aktywność społeczna i gospodarza mieszkańców. 4. Funkcjonowanie dużych, rozwijających się przedsiębiorstw. 5. Konsekwentnie realizowana polityka inwestycyjna Miasta. 6. Atrakcyjne położenie geograficzne, przyrodniczo-krajobrazowe i kulturowe. 7. Istnienie obiektów o znaczących walorach kulturowych i historycznych. 8. Uporządkowany system gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niski poziom lesistości Miasta. 2. Słabo rozwinięta infrastruktura i poziom usług towarzyszących turystyce. 3. Zawężanie ciągów przyrodniczych. 4. Wysoki stopień zanieczyszczenia wód powierzchniowych. 5. Degradacja zabytkowych wartości układów i obiektów o znaczeniu historycznym. 6. Przebieg przez Miasto ruchu tranzytowego i ciężkiego.
SZANSE	ZAGROŻENIA
<ol style="list-style-type: none"> 1. Położenie geograficzne i bliskość dużych miast Siedlec, Warszawy. 2. Pozyskanie środków unijnych na rozwój Miasta. 3. Wzrost świadomości ekologicznej społeczeństwa. 4. Stworzenie i realizacja programu ochrony układów i obiektów wartościowych kulturowo. 5. Rozwój budownictwa mieszkaniowego jedno i wielorodzinnego. 6. Kreowanie wizerunku Miasta jako miejsca atrakcyjnego dla inwestowania i zamieszkania. 7. Korzystne warunki dla rozwoju sportu, rekreacji i turystyki. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Starzenie się społeczeństwa. 2. Odływ wykwalifikowanych kadr do ośrodków o większej atrakcyjności rynku pracy. 3. Brak działań mających na celu ochronę i rewitalizację środowiska kulturowego i przyrodniczego. 4. Ubożenie naturalnych siedlisk roślinnych. 5. Brak skutecznego programu przeciwdziałania bezrobociu. 6. Spadek konkurencyjności Miasta i funkcjonujących na jego terenie przedsiębiorstw.

Analiza sektorowa

Środowisko przyrodnicze i kulturowe

SIŁY	SŁABOŚCI
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bogata historia i tradycja Miasta. 2. Istnienie obiektów o wysokich walorach 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Presja zawężania ciągów przyrodniczych – istotnych dla funkcji ekologicznych i rekreacyjnych

<p>kulturowych i historycznych.</p> <ol style="list-style-type: none"> Funkcjonujące powiązania ekologiczne z zewnętrznymi układami przyrodniczymi. Walory przyrodnicze i krajobrazowe sprzyjające rozwojowi rekreacji. Lokalizacja ogrodów działkowych poza śródmieściem. Organizacja cyklicznych imprez kulturalno-rozrywkowych. Działalność Centrum Sportu i Kultury (bogate zaplecze: boiska, baza sanitarna i noclegowa, kino itp.). Przebiegające przez Miasto szlaki turystyczne – rowerowe i szlak kajakowy po rzece Wildze. Brak uciążliwych obiektów przemysłowych silnie zanieczyszczających środowisko. Niskie zanieczyszczenie środowiskowe. Korzystne warunki środowiska w zakresie czystości powietrza i gleb, dające możliwości rozwoju produkcji zdrowej żywności. Lasy oraz zadrzewienia śródpolne wzdłuż cieków i rzek. 	<p>– poprzez lokalizowanie w ich pasach zabudowy, czy budowę ogrodzeń.</p> <ol style="list-style-type: none"> Niski stopień lesistości i znaczny stopień fragmentacji lasów na terenie Miasta. Występowanie obszarów zagrożonych powodzią oraz lokalnymi podtopieniami. Wysoki poziom emisji hałasu generowany przez ruch uliczny. Występowanie obiektów dysharmonijnych w obszarach o wykształconym historycznie charakterze zabudowy. Niezadawalający stan techniczny części zespołów zabytkowych wymagających odnowy i przystosowania do współczesnych standardów użytkowych.
SZANSE	ZAGROŻENIA
<ol style="list-style-type: none"> Wzrost popularności aktywnych form wypoczynku wykorzystujących walory przyrodnicze i kulturowe. Rozwój funkcji turystycznej w oparciu o istniejące zespoły i obiekty zabytkowe. Wykorzystanie obiektów zabytkowych dla budowania wizerunku i tożsamości Miasta. Działania zmierzające do ograniczenia ryzyka wystąpienia powodzi. Zagospodarowanie doliny Wilgi na cele sportowo-rekreacyjne. Możliwość wykorzystania łąk i pastwisk pod organizację ogólnodostępnych terenów zielonych, sportowych i rekreacyjnych. 	<ol style="list-style-type: none"> Brak działań mających na celu ochronę i rewitalizację środowiska kulturowego i przyrodniczego. Dewastacja terenów zielonych. Zanieczyszczenie wód powierzchniowych. Brak wsparcia finansowego dla działań na rzecz ochrony zabytków. Brak akceptacji przez mieszkańców działań „ekologicznych” władz miasta. Degradacja wartości przyrodniczych i kulturowych nieobjętych ochroną prawną.

Sytuacja społeczno-gospodarcza

SIŁY	SŁABOŚCI
<ol style="list-style-type: none"> Korzystne położenie Miasta względem regionalnej i ogólnopolskiej sieci komunikacyjnej. Potencjalne obszary aktywizacji gospodarczej kształtujące się w strefie oddziaływania szlaku tranzytowego drogi krajowej Nr 17. Duży potencjał gospodarczy i intelektualny Miasta. Dobre warunki przyrodnicze dla rozwoju przemysłu. Dobre zasoby wodne dla rozwoju przemysłu spożywczego. Lokalizacja większości terenów przemysłowych, składów i magazynów poza terenami mieszkaniowymi, w kilku skupiskach. Duża ilość małych i średnich przedsiębiorstw. Funkcjonowanie mocnych gospodarczo przedsiębiorstw o znaczeniu krajowym i międzynarodowym (Avon Operations Polska, "OCHNIK"). Wzrost ilości podmiotów gospodarczych. Rezerwy terenów dla inwestycji oraz relatywnie niskie koszty działalności gospodarczej (m.in. ulgi dla przedsiębiorców). 	<ol style="list-style-type: none"> Brak struktur instytucjonalnych i mechanizmów społecznych stymulujących rozwój Miasta. Brak instytucji wspierania przedsiębiorczości. Brak wyrazistego wizerunku kulturowego Miasta w skali regionu i kraju . Słabo rozwinięta infrastruktura i poziom usług towarzyszących turystyce. Ograniczona oferta hotelowa i gastronomiczna. Niski poziom innowacyjności gospodarki Miasta. Niski stopień rozwoju instytucji otoczenia biznesu. Niewystarczające zaplecze sportowo-rekreacyjne (basen, boiska, place zabaw). Wyczerpujący się zasób przygotowanych nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wysoki udział ludności w wieku produkcyjnym - sytuacja taka stwarzać może w przyszłości stanowić istotny problem z zapewnieniem zatrudnienia. Brak kompleksowego dostosowania wielu obiektów dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

<ol style="list-style-type: none"> 11. Działania samorządu na rzecz wspierania inwestycji. 12. Rozwój budownictwa jedno- i wielorodzinnego. 13. Dobrze rozwinięta i zróżnicowana sieć usług oświaty oraz usług medycznych i ochrony zdrowia. 14. Rozwijająca się baza gastronomiczna oraz noclegowo-turystyczna. 15. Duży potencjał demograficzny Miasta i stosunkowo wysoki udział ludności w wieku produkcyjnym. 16. Duże zasoby siły roboczej o zróżnicowanych kwalifikacjach. 17. Liczne imprezy o znaczeniu ponadlokalnym. 18. Duża liczba i aktywności organizacji pozarządowych. 19. Przewaga prywatnej własności w Mieście. 	
SZANSE	ZAGROŻENIA
<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizacja inwestycji infrastrukturalnych, zwłaszcza transportowych. 2. Pozyskanie funduszy na realizację projektów w zakresie rozwoju społeczeństwa obywatelskiego, kultury, edukacji, infrastruktury, ochrony środowiska. 3. Wspieranie inicjatyw aktywności gospodarczej (np. grup producenckich). 4. Uzbrajanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz pod inwestycje. 5. Rozwój terenów sportowo-rekreacyjnych. 6. Sąsiedztwo obszaru rekreacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym (Wilga). 7. Wzrost popularności aktywnych form wypoczynku wykorzystujących walory przyrodnicze i krajobrazowe Miasta. 8. Tworzenie obszarów zorganizowanej aktywności gospodarczej (Garwolińska Strefa Aktywności Gospodarczej). 9. Polityka Miasta nastawiona na pozyskiwanie nowych terenów mieszkaniowych. 10. Promocja Miasta jako miejsca atrakcyjnego dla inwestowania, zamieszkania i rozwoju. 11. Dalszy rozwój przedsiębiorczości i aktywności społecznej. 12. Napływ nowych inwestorów i kapitału zagranicznego. 13. Rozwój społeczeństwa informacyjnego. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pauperyzacja społeczeństwa. 2. Odływ wykwalifikowanych kadr do ośrodków o większej atrakcyjności rynku pracy. 3. Emigracja osób w wieku produkcyjnym, z wyższym wykształceniem. 4. Spadek przyrostu naturalnego, starzenie się społeczeństwa. 5. Niedostatecznie rozwinięta świadomość regionalna i poczucie lokalnych więzi. 6. Spadek konkurencyjności miejscowych przedsiębiorstw, zawężenie rynków zbytu. 7. Brak absorpcji środków unijnych. 8. Brak zdecydowanej promocji Miasta na zewnątrz. 9. Brak instrumentów wspierania przedsiębiorczości i redukcji bezrobocia.

Komunikacja

SIŁY	SŁABOŚCI
<ol style="list-style-type: none"> 1. Korzystne położenie Miasta względem regionalnej i ogólnopolskiej sieci komunikacyjnej. 2. Wykorzystanie obwodnicy Miasta dla szybkiego i bezpiecznego połączenia z drogami o ponadlokalnym i międzynarodowym znaczeniu. 3. Dobrze rozwinięta sieć dróg o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. 4. Powiązanie terytorium Gminy komunikacją zbiorową (autobusową) z większymi ośrodkami regionalnymi. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niska wydolność systemu transportowego, szczególnie w centrum Miasta (niewystarczająca przepustowość, zły stan techniczny, parametry techniczne niedostosowane do rangi dróg). 2. Przebieg przez Miasto ruchu tranzytowego i ciężkiego – wysokie obciążenie niedostatecznie przystosowanych dróg. 3. Wysoki poziom emisji hałasu generowany przez ruch uliczny. 4. Niedostateczna ilość ścieżek rowerowych. 5. niewystarczająca baza parkingowa, szczególnie w centrum Miasta.

SZANSE	ZAGROŻENIA
<ol style="list-style-type: none"> 1. Rozbudowa i modernizacja dróg przy wsparciu funduszami zewnętrznymi. 2. Usprawnienie ruchu wewnątrz Miasta. 3. Możliwość obsługi ruchu tranzytowego. 4. Realizacja projektowanej „wschodniej obwodnicy” Miasta. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wzrost natężenia ruchu. 2. Brak działań w zakresie modernizacji układu komunikacyjnego. 3. Brak wsparcia finansowego dla działań związanych z realizacją dróg. 4. Wystąpienie katastrof komunikacyjnych i technicznych.

Infrastruktura techniczna

SIŁY	SŁABOŚCI
<ol style="list-style-type: none"> 1. Rozwinięty i sprawny system zaopatrzenia w energię elektryczną, zaspakajający w pełni potrzeby Miasta. 2. Dobrze rozwinięte sieci miejskiej infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, ciepła, gazowa, elektroenergetyczna). 3. Funkcjonowanie miejskiej oczyszczalni ścieków. 4. Dość duże rezerwy mocy w istniejącej sieci elektroenergetycznej, wydajności ujęć wody, przepustowości oczyszczalni ścieków. 5. Wysoki stopień obsługi w zakresie gromadzenia i wywozu odpadów komunalnych. 6. Systemy infrastruktury przystosowane do rozbudowy. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Funkcjonowanie odcinka wodociągu wykonanego z rur azbestocementowych. 2. Słabo rozwinięta sieć kanalizacji deszczowej. 3. Niski stopień wykorzystania istniejącej sieci ciepłej.
SZANSE	ZAGROŻENIA
<ol style="list-style-type: none"> 1. Rozbudowa i modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnych przy wsparciu funduszami zewnętrznymi. 2. Rozbudowa systemów infrastruktury na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Spadek nakładów finansowych na utrzymanie i rozwój sieci. 2. Wysokie koszty utrzymania i rozbudowy sieci. 3. Zagrożenie spowodowane awarią sieci gazowej wysokiego ciśnienia lub sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV.

14 Bilans terenów w świetle potrzeb i możliwości rozwoju Gminy

14.1 Maksymalne w skali Gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych zawartych w „Uwarunkowaniach” w tomie II Studium oraz informacji o możliwościach finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, zawarte w rozdz. 14.5., stwierdza się, że maksymalne w skali Gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę osiągnie wartości przedstawione poniżej.

Zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa

Potrzeba realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w Mieście wynika przede wszystkim z:

- 1) prognozowanego wzrostu mieszkańców do 19 796 osób w 2047 r.;
- 2) prognozowanego zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań w przeliczeniu na gospodarstwo domowe w wyniku:
 - a) zmniejszania ilości gospodarstw domowych przypadającej na mieszkanie (zanik popularności budowania wielopokoleniowych domów, coraz powszechniejszy model rodziny „2+1”, dłuższe przeciętne trwanie życia),
 - b) realizacji budynków o większej powierzchni użytkowej ogólnej oraz w przeliczeniu na mieszkańca (średnia powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych oddanych do użytku w ciągu ostatnich 10 lat jest o 182,5 m² większa od ogólnej średniej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w Mieście).

Szacując zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową założono, że na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny średnio przypadnie jedno trzyosobowe gospodarstwo domowe¹². Ze względu na niepewność procesów rozwojowych zwiększono wartość zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%, co przedstawiają poniższe obliczenia.

$$\begin{aligned} \text{MZM} &= (\text{PLD} \times \text{PPUM}) \times 130\% \\ \text{PLD} &= (\text{PLM} : 3 - \text{LD}) \end{aligned}$$

MZM – maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (łącna powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych)

PLD – prognozowana liczba potrzebnych nowych budynków mieszkalnych

PLM – prognozowana liczba mieszkańców Miasta w 2047 r. (19 750)

LD – aktualna liczba budynków mieszkalnych (2542¹³)

PPUM – przeciętna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania w Mieście w latach 2005-2014 (por. tab. 3)

$$\begin{aligned} \text{PLD} &= 19796 : 3 - 2542 = 4057 \\ \text{MZM} &= (4057 \times 261) \times 130\% = 1\,058\,877 \times 130\% = 1\,376\,540 \text{ [m}^2\text{]} \end{aligned}$$

Maksymalne w skali Gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową (głównie usługi podstawowe realizowane w budynku mieszkalnym) w perspektywie 30 lat, uwzględniając niepewność procesów rozwojowych, wynosi 1 376 540 m² łącznej powierzchni użytkowej budynków.

Funkcja mieszkaniowa w Mieście realizowana jest w przeważającej części w ramach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Przewiduje się, że ewentualne nowe budownictwo wielorodzinne odgrywać będzie taką samą rolę jak dotychczas. W latach 2012-2016 w Garwolinie powstało 13 nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, o średniej powierzchni użytkowej 1778 m². Rocznie do użytku oddane były przeciętnie 2 budynki wielorodzinne. Zakłada się, iż w perspektywie 30 lat utrzyma się potrzeba realizacji kolejnych budynków wielorodzinnych – 2 budynki rocznie o średniej powierzchni użytkowej 1800 m². Ze względu na niepewność procesów rozwojowych zwiększono wartość zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%, co przedstawiają poniższe obliczenia.

$$\begin{aligned} \text{MZMw} &= (\text{PLU} \times \text{PPUU}) \times 130\% \\ \text{PLU} &= 2 \times 30 \end{aligned}$$

MZMw – maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (łącna powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych)

PLU – prognozowana liczba potrzebnych nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych o przeciętnej powierzchni

PPUU – przeciętna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oddanego do użytkowania w Mieście w latach 2005-2016

$$\text{MZMw} = (60 \times 1800) \times 130\% = 108\,000 \times 130\% = 140\,400 \text{ [m}^2\text{]}$$

Maksymalne w skali Gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w perspektywie 30 lat, uwzględniając niepewność procesów rozwojowych, wynosi 140 400 m² łącznej powierzchni użytkowej budynków.

Zabudowa usługowa

Potrzeba realizacji nowej zabudowy usługowej wynika przede wszystkim z przyszłej konieczności zaspokojenia potrzeb większej ilości mieszkańców, jak i zabezpieczenia terenów, na których może być prowadzona działalność gospodarcza (potrzeba: utworzenia nowych miejsc pracy na terenie Miasta, rozwoju przedsiębiorczości wśród mieszkańców, umożliwienia prowadzenia działalności w pobliżu miejsca zamieszkania, zapewnienia możliwości napływu większych podatków do budżetu Miasta).

¹² Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym w 2011 r. wynosiła 2,75 w województwie mazowieckim oraz 3,42 w powiecie garwolińskim (dane NSP 2011 r., GUS Bank Danych Lokalnych). Uwzględniając prognozowane spadki demograficzne w skali kraju oraz powszechność modelu rodziny „2+1”, przewiduje się dalszy spadek średniej liczby osób w gospodarstwie domowym.

¹³ Zgodnie z danymi GUS za 2016 r.

Usługi komercyjne

Funkcja usługowa realizowana będzie w obrębie:

- 1) terenów mieszkaniowo-usługowych w osobnych budynkach usługowych usytuowanych na jednej działce z budynkiem mieszkalnym lub w budynkach usytuowanych na działkach wyłącznie o funkcji usługowej;
- 2) terenów usługowych;
- 3) terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

Ponadto, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ograniczonym zakresie usługi mogą być realizowane w budynkach mieszkalnych. Przewiduje się, że usługi te zawrą się w ramach wyżej wyznaczonej powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. W związku z czym stwierdza się brak możliwości i potrzeby wyznaczenia dokładnej powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej realizowanej w ramach budynku mieszkalnego.

Zakłada się, że w związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności, zaistnieje potrzeba dostarczenia kolejnych obiektów usługowych oraz potrzeba rozszerzenia zakresu usług – pojawi się tzw. efekt sprzężenia zwrotnego. Dzięki inwestycji wiodącej wzrośnie popyt na dobra i usługi również w innych dziedzinach, nie bezpośrednio kooperujących z inwestycją wiodącą. Zainwestowane tereny usługowe stwarzają zachętę dla kolejnych inwestycji ze względu na istniejący popyt, możliwości kooperacji, infrastrukturę, co powoduje, że właśnie tam lokalizowane są kolejne inwestycje.

W mieście Garwolin w latach 2005-2016 do użytku oddane było przeciętnie 5 budynków usługowych rocznie (wśród budynków biurowych oraz budynków handlowo-usługowych), a ich średnia powierzchnia użytkowa wynosiła 1221 m² (wg danych GUS Bank Danych Lokalnych). Zakłada się, że w perspektywie 30 lat utrzyma się tendencja dotychczasowej średniej, oraz że raz na 10 lat powstaną 2 obiekty wyróżniające się dużą powierzchnią użytkową, około 2000 m² (czyli łącznie (czyli łącznie 6 obiektów)). Ze względu na niepewność procesów rozwojowych zwiększono wartość zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%, co przedstawiają poniższe obliczenia.

$$MZU = [(PLU \times PPUU) + (6 \times PUUW)] \times 130\% \\ PLU = 5 \times 30$$

MZU – maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową (łącznie powierzchnia użytkowa budynków usługowych)

PLU – prognozowana liczba potrzebnych nowych budynków usługowych o przeciętnej powierzchni

PPUU – przeciętna powierzchnia użytkowa budynku usługowego oddanego do użytkowania w Mieście w latach 2005-2014

PUUW – powierzchnia użytkowa budynku usługowego wyróżniającego się dużą powierzchnią

$$MZU = [(150 \times 1221) + (6 \times 2000)] \times 130\% \\ MZU = (183150 + 12000) \times 130\% = 195150 \times 130\% = 253695 \text{ [m}^2\text{]}$$

Ponieważ usługi realizowane będą w ramach różnych terenów, przyjmuje się, że:

- 1) ½ budynków usługowych o przeciętnej powierzchni (PPUU) funkcjonować będzie w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – na terenach powstaną głównie usługi podstawowe, nie wymagające dużych powierzchni użytkowych, magazynowych ani szczególnej obsługi komunikacyjnej: $150 \times 1221 / 2 \times 130\% = 91575 \times 130\% = 119047,5 \text{ [m}^2\text{]}$;
- 2) ¼ budynków usługowych o przeciętnej powierzchni (PPUU) oraz ½ budynków usługowych o powierzchni wyróżniającej się (PUUW) funkcjonować będzie w ramach terenów zabudowy usługowej: $[(150 \times 1221 / 4) + (3 \times 2000)] \times 130\% = 463875 \times 130\% = 603037,5 \text{ [m}^2\text{]}$;
- 3) ¼ budynków usługowych o przeciętnej powierzchni (PPUU) oraz ½ budynków usługowych o powierzchni wyróżniającej się (PUUW) funkcjonować będzie w ramach terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług: $[(150 \times 1221 / 4) + (3 \times 2000)] \times 130\% = 463875 \times 130\% = 603037,5 \text{ [m}^2\text{]}$;

Usługi publiczne

Znaczna część potrzeb mieszkańców Miasta zaspokajana będzie w ramach zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości usług publicznych. Uwzględniając obecne uwarunkowania i możliwości, ich zmiany w perspektywie 30 lat oraz opierając się na wytycznych i wskaźnikach

zawartych w opracowaniach specjalistycznych¹⁴, istniejąca infrastruktura społeczna jest wystarczająca dla zaspokojenia obecnych i przyszłych potrzeb. Niemniej jednak konieczne jest monitorowanie zapotrzebowania na m.in. na usługi przedszkolne oraz dostosowanie sieci placówek do zmieniających się potrzeb.

Zabudowa przemysłowa, produkcyjna, składowa i magazynowa

Potrzeba realizacji nowej zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej wynika z konieczności zaspokojenia potrzeb większej ilości mieszkańców oraz dążenia do poprawy jakości ich życia. Przygotowując rozległe tereny do realizacji ww. zabudowy (np. poprzez opracowanie dokumentów planistycznych, wyposażenie terenów w infrastrukturę):

- 1) utworzone zostaną miejsca, w których mieszkańcy Miasta oraz zewnętrzni inwestorzy będą mogli prowadzić działalność gospodarczą, co wiąże się z większymi wpływami z podatków do budżetu Miasta i ewentualnych opłat środowiskowych, utworzeniem nowych miejsc pracy, wspieraniem przedsiębiorczości wśród mieszkańców, skróceniem czasu dojazdu do pracy;
- 2) w wyniku koncentracji wielu działalności stworzone zostaną szanse do wytworzenia dodatkowych korzyści (tzw. efektów zewnętrznych), przedsiębiorstwa będą mogły ze sobą kooperować, co pozwoli jeszcze zwiększyć poziom atrakcyjności inwestycyjnej Miasta i przyciągnąć kolejnych inwestorów;
- 3) w dłuższej perspektywie, lokalizacja większej ilości zakładów wpłynie na podniesienie poziomu plac, gdyż zakłady będą zmuszone „konkurować” między sobą o pracowników.

W mieście Garwolin obecnie występują bardzo korzystne uwarunkowania sprzyjające rozwojowi wyżej wymienionych funkcji. Rozsądne wskazywanie lokalizacji tej zabudowy tj. przede wszystkim w ramach już istniejących koncentracji i ich otoczenia, pozwoli osiągnąć maksimum zysków przy jednoczesnym minimalizowaniu ewentualnych strat, np. negatywnego oddziaływania na środowisko, kosztów zapewnienia odpowiedniej infrastruktury.

Wartość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę przemysłową, produkcyjną, składową i magazynową posiada najbardziej orientacyjny charakter, gdyż, podobnie jak zabudowa usługowa, może wymagać skrajnie innych powierzchni użytkowych w zależności od rodzaju działalności, i w przeciwieństwie do zabudowy usługowej, nie musi wprost odzwierciedlać zmian demograficznych. Przewiduje się dynamiczny wzrost zapotrzebowania na zabudowę o funkcji przemysłowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej, w szczególności w północnej części Miasta.

W Garwolinie w latach 2005-2016 rocznie do użytku oddane były przeciętnie 2 budynki o ww. funkcji (budynki przemysłowe; zbiorniki, silosy i budynki magazynowe), a średnia powierzchnia nowego budynku oddanego do użytkowania wynosiła 1685 m² (wg danych GUS Bank Danych Lokalnych). Zakłada się, że w perspektywie 30 lat:

- 1) 10 lat utrzyma się potrzeba realizacji kolejnych 3 budynków rocznie o średniej powierzchni użytkowej około 1680 m²;
- 2) kolejnych 20 lat – potrzeba realizacji budynków o ww. funkcji wzrośnie do 5 budynków rocznie o średniej powierzchni użytkowej około 1680 m² (dzięki pełnemu ukształtowaniu się Garwolińskiej Strefy Aktywności Gospodarczej i idącymi za tym korzyściami zarówno dla inwestorów jak i Miasta, zainteresowanie terenami wzrośnie jeszcze bardziej);
- 3) raz na 10 lat powstaną 2 obiekty wyróżniające się dużą powierzchnią użytkową około 26000 m², czyli łącznie 6 obiektów.

Ze względu na niepewność procesów rozwojowych zwiększono wartość zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%, co przedstawiają poniższe obliczenia.

¹⁴ Do określenia zapotrzebowania na usługi wychowawcze, oświaty i edukacji skorzystano z wskaźników zawartych w opracowaniu: Dąbrowska-Milewska G., 2010, *Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia*, ARCHITECTURE et ARTIBUS.

$$MZP = [(PLP \times PPUU) + (6 \times PUPW)] \times 130\%$$

$$PLP = 3 \times 10 + 5 \times 20$$

MZP – maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę przemysłową, produkcyjną, magazynową i składową (łącznie powierzchnia użytkowa budynków)

PLP – prognozowana liczba potrzebnych nowych budynków przemysłowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych o przeciętnej powierzchni w perspektywie 30 lat

PPUP – przeciętna powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych na bazie średniej powierzchni nowych budynków oddanych do użytkowania w Mieście w latach 2005-2014

PUPW – powierzchnia użytkowa budynku wyróżniającego się dużą powierzchnią

$$MZP = [(130 \times 1680) + (6 \times 26000)] \times 130\%$$

$$MZP = (218400 + 156000) \times 130\% = 486\,720 \text{ [m}^2\text{]}$$

Jednocześnie zaznacza się, że dla wyznaczenia terenów służących realizacji ww. funkcji powierzchnia użytkowa zabudowy nie będzie decydująca – realizacja funkcji produkcyjno-magazynowych nie zawsze opiera się na wykorzystaniu zabudowy, często polega np. na składowaniu produktów na rozległych placach, czy też wymaga realizacji obiektów infrastruktury technicznej lub terenochłonnych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania danej technologii produkcji. Ponadto, w przypadku terenów przeznaczonych na funkcje uznawane za uciążliwe, znaczną część terenu przeznaczyć należy na pasy ochronne, pasy izolacyjne itp., a sama zabudowa i urządzenia funkcjonujące w ramach terenu mogą wymagać większego rozproszenia w przestrzeni ze względu na wymogi bezpieczeństwa.

14.2 Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

W obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, za obszary na których można realizować nową zabudowę uznano nieruchomości aktualnie niezagospodarowane. Wyznaczając chłonność, przyjęto, że:

- 1) w ramach jednostek osadniczych realizowana będzie funkcja mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa, usługowa lub przemysłowa;
- 2) na 1 obiekt o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej przypada teren o powierzchni 1000 m², z czego około 20% przeznaczone będzie na realizację układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;
- 3) na 1 obiekt o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej przypada powierzchnia użytkowa około 254 m²;
- 4) na 1 obiekt o funkcji usługowej przypada teren o powierzchni 1500 m², z czego około 20% przeznaczone będzie na realizację układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;
- 5) na 1 obiekt o funkcji usługowej przypada powierzchnia użytkowa około 1221 m²;
- 6) na 1 obiekt o funkcji przemysłowej przypada teren o powierzchni 3000 m², z czego około 20% przeznaczone będzie na realizację układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;
- 7) na 1 obiekt o funkcji przemysłowej przypada powierzchnia użytkowa około 1685 m².

Wskazane powierzchnie użytkowe odpowiadają przeciętnym powierzchniom użytkowym budynków o danej funkcji oddanym do użytkowania w Mieście w latach 2005-2014 (wg danych GUS Bank Danych Lokalnych), powierzchnie terenu zaś przeciętnym powierzchniom nieruchomości występującym w Mieście, co ustalono w trakcie prac nad projektem Studium.

Zgodnie z obliczeniami na wyżej wymienionych obszarach możliwe będzie zlokalizowanie nowej zabudowy w ilości:

- 1) 552 472,6 m² powierzchni użytkowej dla funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 2) 13 054,1 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;
- 3) 102 722,1 m² powierzchni użytkowej dla funkcji przemysłowej.

14.3 Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w rozdz. 14.2.

Za obszary położone w planach miejscowych, na których istnieje możliwość lokalizacji nowej zabudowy, uznano obszary aktualnie niezagospodarowane. Do wyznaczenia chłonności obszarów skorzystano ze:

- 1) wskaźników zawartych w obowiązujących planach miejscowych, przy jednoczesnym założeniu, że:
 - a) około 20% danego obszaru przeznaczanego pod zabudowę przeznaczone zostanie na realizację układu komunikacyjnego,
 - b) na realizację zabudowy, zgodnie z obserwowaną praktyką, wykorzystane zostanie 50% maksymalnej wartości wskaźnika dla danej działki budowlanej,
 - c) na realizację funkcji podstawowej, przeznaczone zostanie 80% maksymalnej powierzchni zabudowy na działce (20% stanowić będzie zabudowa towarzysząca, np. budynek gospodarczy),
 - d) powierzchnia użytkowa budynku będzie stanowić 80% jego ogólnej powierzchni zabudowy liczonej dla wszystkich kondygnacji (około 20% powierzchni odpowiada grubości ścian i powierzchniom niezliczonym do powierzchni użytkowej);
- 2) wskaźników zawartych w obowiązujących planach na przylegających terenach o tym samym przeznaczeniu lub przeciętnych powierzchni użytkowych budynków realizowanych w ostatnich latach z wyszczególnieniem funkcji wyznaczonych na podstawie danych GUS BDL – w przypadku pojedynczych terenów, gdy w danym planie miejscowym dla danego terenu nie zawarto ustaleń w zakresie wskaźników (dotyczy przede wszystkim starszych planów, dla których w danym czasie nie było obowiązku ustalenia wszystkich wskaźników).

Zgodnie z obliczeniami na wyżej wymienionych obszarach możliwe będzie zlokalizowanie nowej zabudowy w ilości:

- 1) 67983,4 m² powierzchni użytkowej dla funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 2) 95283,2 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;
- 3) 345354,2 m² powierzchni użytkowej dla funkcji przemysłowej.

14.4 Możliwości finansowania wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Miasto Garwolin posiada duże możliwości finansowania realizacji zadań własnych. W latach 2009-2016 Miasto przeznaczyło na cele wykonania sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz społecznej łącznie ponad 189,79 mln zł, z czego najwięcej, ponad 137,3 mln zł na infrastrukturę społeczną. Część środków na realizację ww. zadań Miasto pozyskiwało z zewnątrz (kredyty, dotacje, subwencje itp.), co dowodzi o chęciach i zaradności pracowników Urzędu oraz wypracowanych już sposobach postępowania, ułatwiających dalsze pozyskiwanie funduszy zewnętrznych w przyszłości.

Rozmiar i struktura dochodów i wydatków budżetowych wywierają istotny wpływ na gospodarkę lokalną oraz na kształt polityki prowadzonej przez władze samorządowe.

Wpływy do budżetu Miasta w latach 2009-2016 nominalnie rosną, podobnie jak dochody własne Gminy. W strukturze dochodów własnych największe znaczenie ma podatek od nieruchomości, który w analizowanym okresie wzrósł z 3,9 mln zł w 2009 r. do 9,5 mln zł w 2015 r. Wzrost wpływów do budżetu Miasta z tytułu podatku od nieruchomości, wiąże się niewątpliwie z uruchomieniem w ostatnich latach nowych terenów inwestycyjnych, m.in. północnej i zachodniej części Miasta w sąsiedztwie obwodnicy.

Średnie roczne wpływy do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości kształtują się na poziomie 5,41 mln zł/rokoło. Przy założeniu obecnego tempa wzrostu i rozwoju zainwestowania w obszarze Miasta, w analizowanej perspektywie 30 lat, można się spodziewać wpływów do budżetu rzędu 4,5-5,0 mln zł rocznie.

Wydatki budżetu Miasta w latach 2009-2016 kształtują się na podobnym poziomie, średnio rocznie Miasto wydatkuje około 48,5 mln zł. W analizowanym okresie, wydatki inwestycyjne z budżetu Miasta stanowiły średniorocznie 6,5% ogółu wydatków. Dla rozwoju nowego zainwestowania i zagospodarowania terenów największe znaczenie mają wydatki poniesione na rozwój dróg i infrastruktury technicznej. Udział wydatków na drogi publiczne i gospodarkę komunalną i ochronę środowiska w ogóle wydatków z budżetu Miasta systematycznie rośnie.

Tab. 27. Dochody i wydatki budżetu miasta Garwolin w latach 2009-2016

	Lata							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
dochody ogółem (mln zł)	37,16	37,97	45,12	47,32	50,39	49,70	54,36	66,62
dochody własne ogółem (mln zł)	21,95	22,87	28,71	28,64	29,39	30,18	32,42	34,09
w tym: wpływy z podatku od nieruchomości (mln zł)	3,87	4,03	4,40	4,53	4,90	6,70	9,46	6,93
dochód ogółem w przeliczeniu na 1 mieszkańca (zł)	2 258	2 246	2 653	2 763	2 938	2 896	3 158	3 854
dotacje ogółem (mln zł)	5,47	4,95	5,09	6,14	7,96	6,18	8,07	17,77
dotacje inwestycyjne (mln zł)	1,24	0,34	0,59	1,37	2,40	0,04	0,69	0,31
wydatki ogółem (mln zł)	42,86	39,24	42,93	54,92	53,57	48,91	57,14	67,81
w tym: wydatki inwestycyjne (mln zł)	8,37	3,49	4,33	13,56	8,11	1,86	5,74	6,04
udział wydatków na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska w wydatkach ogółem (%)	5,4	5,6	10,5	25,5	17,5	5,1	6,3	bd.
udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem (%)	13,2	7,4	4,6	3,8	5,1	4,4	9,8	4,9
wydatki w przeliczeniu na mieszkańca (zł)	2 604	2 322	2 524	3 207	3 123	2 850	3 326	9 923

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Możliwości finansowe Miasta będą rosnąć w wyniku:

- 1) zwiększenia się wpływów do budżetu z podatków i opłat w związku ze stałym napływem nowych mieszkańców oraz lokalizacją nowych przedsiębiorstw;
- 2) zwiększenia się wpływów do budżetu m.in. z subwencji oświatowej w związku ze zwiększeniem liczby uczniów;
- 3) relatywnego zmniejszenia się kosztów prowadzenia inwestycji oraz utrzymania tych już zrealizowanych – część nowej zabudowy powstanie w uzupełnieniu istniejących struktur, co pozwoli w pełni wykorzystać już istniejącą infrastrukturę techniczną i społeczną.

14.5 Potrzeby inwestycyjne Miasta wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na innych obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz dodatkowych obszarach, dla których stwierdzono potrzebę zainwestowania

Potrzeby inwestycyjne Miasta wynikające z konieczności realizacji zadań własnych związane z lokalizacją nowej zabudowy będą polegać na:

- 1) sporządzeniu nowych planów miejscowych dla obszarów do tej pory planami nie objętymi oraz dla obszarów objętymi planami, które uznać należy za nieaktualne;
- 2) budowie i rozbudowie sieci wodociągowych kanalizacyjnych;
- 3) budowie i rozbudowie sieci gazowej i ciepłej;
- 4) rozbudowie i modernizacji układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów – budowa nowych dróg i ulic, dróg rowerowych i ciągów pieszych, modernizacja istniejących ciągów komunikacyjnych;
- 5) realizacji nowych terenów zieleni urządzonej w obszarach o największej koncentracji zabudowy.

Jako najbardziej kosztowne określa się inwestycje związane z realizacją układu komunikacyjnego oraz wyposażaniem w podstawowe media, tj. rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

W ostatnich latach Miasto zrealizowało już szereg kosztownych inwestycji m.in. z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej (obwodnica Miasta, drogi i infrastruktura techniczna w Garwolińskiej Strefie Aktywności Gospodarczej), oświaty (budowa nowych i rozbudowa istniejących obiektów, remonty i doposażenia), sportu i turystyki (pływalnia miejska) oraz z zakresu ochrony przeciwpowodziowej, pozwalających zaspokoić potrzeby mieszkańców w długiej

perspektywie czasowej (uwzględniając wzrost liczby użytkowników) i generujących wydatki niemal wyłącznie w zakresie utrzymania i przyszłych, bieżących remontów. Stwierdza się, że w zakresie oświaty, kultury, sportu i rekreacji najbardziej kapitałochłonne inwestycje zostały już zrealizowane i potrzeby inwestycyjne Miasta w najbliższych latach będą opierać się na niewielkich inwestycjach, nie prowadzących do nadwyżnienia budżetu Miasta.

14.6 Wnioski

Na podstawie powyższych analiz, po porównaniu maksymalnego w skali Miasta zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy otrzymanej w wyniku obliczenia chłonności obszarów, w podziale na funkcje zabudowy, stwierdza się potrzebę wskazania nowych terenów, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych dla lokalizacji nowej zabudowy, dla realizacji zabudowy:

- 1) mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w ilości 737986,0 m² powierzchni użytkowej zabudowy, co odpowiada około 290,55 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) usługowej w ilości 143349,4 m² powierzchni użytkowej zabudowy, co odpowiada około 17,61 ha terenu zabudowy usługowej;
- 3) przemysłowej, produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej w ilości 38643,7 m² powierzchni użytkowej, co odpowiada około 5,75 ha terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

Przewiduje się lokalizację nowej zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych dla lokalizacji nowej zabudowy. Jednocześnie, biorąc pod uwagę, iż realizacja funkcji przemysłowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej nie polega wyłącznie na realizacji zabudowy, o czym mowa w części dotyczącej wyznaczenia maksymalnego w skali Miasta zapotrzebowania na tę zabudowę, zdecydowano o wyznaczeniu nowych terenów służących realizacji funkcji przemysłowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej. Tereny te zostały wyznaczone przede wszystkim z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, w tym istniejącego zagospodarowania o danej funkcji, oraz dotychczasowej polityki przestrzennej Miasta zawartej w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie powyższych analiz stwierdza się, że miasto Garwolin posiada wystarczające możliwości finansowania realizacji zadań własnych i zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych wynikających z lokalizacji nowej zabudowy i wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych, o których mowa powyżej.

TOM III – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1 Założenia i cele rozwoju Miasta

Zakłada się, iż Garwolin będzie pełnił funkcję ośrodka ponadlokalnego z dobrze rozwiniętymi funkcjami nowoczesnej przedsiębiorczości, handlu, usług, oświaty, opieki zdrowotnej, administracji i sądownictwa.

Podstawowe i szczegółowe cele rozwoju miasta Garwolina zostały zdefiniowane w *Strategii Rozwoju Miasta Garwolin*, przyjętej uchwałą Nr XLII/284/2002 Rady Miasta Garwolin z dnia 2 lipca 2002 r.

„Misją miasta Garwolin jest wielofunkcyjny rozwój zmierzający do stałego podnoszenia warunków życia mieszkańców, poprzez wykorzystanie bliskości aglomeracji warszawskiej, wzmocnienie funkcji stolicy powiatu oraz zapewnienie wysokiego poziomu świadczonych usług publicznych”.

W świetle przeprowadzonych analiz oraz w oparciu o zdefiniowane w *Strategii Rozwoju Miasta Garwolin* cele rozwoju, zakłada się:

- 1) stworzenie warunków dla podniesienia rangi miasta Garwolina - wzmocnienie funkcji Garwolina, jako stolicy powiatu:
 - a) wypracowanie wspólnej polityki przestrzennej władz samorządowych ziemi garwolińskiej w zakresie rozwoju terenów inwestycyjnych, w szczególności terenów przemysłowo-usługowych, rozwoju systemów komunikacji i ochrony środowiska,
 - b) rozwój usług o znaczeniu ponadlokalnym: szkół ponadgimnazjalnych, szkolnictwa wyższego, obiektów sportowych, lecznictwa oraz funkcji hotelarsko-gastronomicznych,
 - c) podniesienie atrakcyjności przestrzennej Miasta poprzez:
 - wzmocnienie funkcji centrum Miasta – kształtowanie jako obszaru wielofunkcyjnego z współistniejącą funkcją usługową i mieszkaniową, z preferencją dla lokalizacji obiektów usługowych użyteczności publicznej,
 - rewitalizację terenów wartościowych pod względem kulturowym,
 - poprawę jakości zagospodarowania terenów wartościowych pod względem przyrodniczym, rozwój w ich obszarze funkcji sportowo-rekreacyjnych,
 - poprawę estetyki Miasta, w szczególności obszarów przestrzeni publicznych;
- 2) wzrost poziomu jakości życia mieszkańców, poprzez:
 - a) poprawę stanu środowiska naturalnego,
 - b) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej zintegrowany z rozwojem wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
 - c) rozwój sieci infrastruktury technicznej, w szczególności kanalizacji sanitarnej i deszczowej, uporządkowanie systemu gospodarki odpadami,
 - d) obniżenie uciążliwości powodowanych ruchem komunikacyjnym – przebudowa i modernizacja układu drogowego;
- 3) rozwój potencjału gospodarczego, poprzez:
 - a) stworzenie warunków dla lokalizacji i rozwoju obiektów produkcyjnych o różnej skali, m.in. obiektów wielkopowierzchniowych (np. multimodalnych centrów logistycznych),
 - b) stworzenie warunków dla rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw m.in. dla rozwoju Garwolińskiej Strefy Aktywności Gospodarczej, umożliwienie realizacji funkcji usługowych na terenach mieszkaniowych,
- 4) ochronę środowiska, poprzez:
 - a) ograniczenie możliwości realizacji zabudowy na terenach wartościowych przyrodniczo,
 - b) zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych oraz powiązań ekologicznych z terenami aktywnymi przyrodniczo poza obszarem Miasta,
 - c) racjonalizowanie rozwoju zainwestowania w dostosowaniu do stopniowo rozwijających się potrzeb i możliwości inwestycyjnych Miasta.

Realizacja poszczególnych celów strategicznych przyczynić się ma do wielofunkcyjnego, trwałego i zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego Miasta. Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, przez rozwój zrównoważony rozumie się: „taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

2 Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Wskazane kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej Garwolina, uwzględniające bilans terenów przeznaczanych pod zabudowę, podporządkowano:

- 1) kontynuacji cech istniejącego zainwestowania w zakresie funkcji oraz parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) potrzebom transformacji, porządkowania obszarów zainwestowanych;
- 3) zidentyfikowanym potrzebom rozwojowym;
- 4) ochronie przyrody;
- 5) ochronie dóbr kultury.

Dla zdefiniowania polityki przestrzennej w zakresie procesów urbanizacyjnych oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyznaczono obszary:

- 1) urbanizacji obejmujące tereny zabudowy i tereny zieleni:
 - a) kontynuacji urbanizacji,
 - b) rozwoju urbanizacji;
- 2) obiekty i obszary chronione ze względów przyrodniczych i krajobrazowych;
- 3) obszary chronione przed zabudową;
- 4) obszary chronione ze względów kulturowych;
- 5) obszary szczegółowych polityk w zakresie kształtowania ładu przestrzennego.

Pod względem przeznaczenia wyróżniono następujące tereny:

- 1) zabudowane i zurbanizowane:
 - a) tereny wielofunkcyjne centrum,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług ekstensywne,
 - d) tereny zabudowy usługowej,
 - e) tereny usług w zieleni,
 - f) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,
 - g) tereny infrastruktury technicznej,
 - h) tereny komunikacji,
 - i) place;
- 2) zieleni urządzonej:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) tereny ogrodów działkowych,
 - c) teren cmentarza czynnego/teren cmentarza nieczynnego;
- 3) rolnicze:
 - a) grunty orne,
 - b) użytki zielone,
 - c) tereny potencjalnych zalesień;
- 4) lasy;
- 5) grunty zadrzewione i zakrzewione – do zalesienia;
- 6) zieleni naturalnej i dolin rzecznych;
- 7) wód powierzchniowych.

W granicach ww. terenów wyróżniono strefy szczególnej polityki:

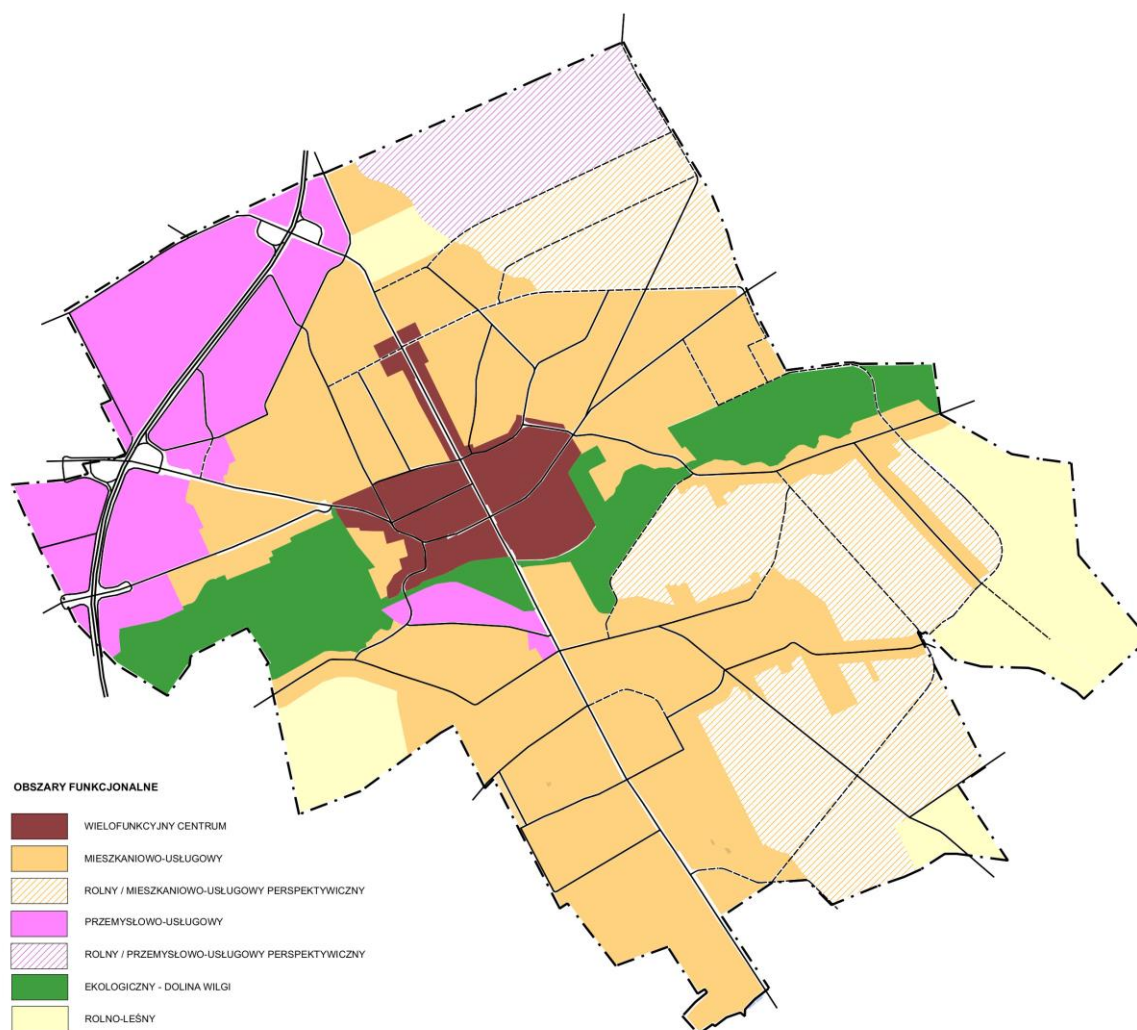
- 1) obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 2) lokalne centra usługowe;
- 3) tereny rozwoju zabudowy usługowej i zieleni urządzonej;
- 4) strefa rozwoju funkcji usług sportowo-rekreacyjnych;
- 5) perspektywiczne tereny rozwoju;
- 6) strefy zieleni urządzonej w granicach terenów zabudowanych i zurbanizowanych;
- 7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%;
- 8) zasięg projektowanych zbiorników retencyjnych;
- 9) strefa sanitarna w odległości 50,0 m od cmentarza;
- 10) strefa sanitarna w odległości 150,0 m od cmentarza;
- 11) obszar lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.1. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Dla zdefiniowania polityki przestrzennej w zakresie procesów urbanizacyjnych wyróżniono obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:

- 1) wielofunkcyjny centrum;
- 2) mieszkaniowo-usługowy;
- 3) rolny/mieszkaniowo-usługowy perspektywiczny;
- 4) produkcyjno-usługowy;
- 5) rolny/produkcyjno-usługowy perspektywiczny;
- 6) ekologiczny doliny Wilgi;
- 7) rolno-leśny.

il. 7. Obszary funkcjonalne – schemat



W granicach poszczególnych obszarów funkcjonalnych zakłada się:

- 1) w obszarze wielofunkcyjnym centrum, obejmującym obszar centralny Miasta – intensyfikację zainwestowania, rozwój funkcji usługowych zarówno o znaczeniu lokalnym, jak i ponadlokalnym wzmacniających rolę obszaru jako centrum Miasta, intensyfikację budownictwa mieszkaniowego, dążenie do realizacji zabudowy w formie zabudowy pierzejowej, podnoszenie jakości przestrzeni publicznych oraz ochronę i eksponowanie wartościowych kulturowo i historycznie obiektów i obszarów oraz ich otoczenia;

- 2) w obszarze mieszkaniowo-usługowym – rozwój funkcji mieszkaniowych oraz towarzyszących im funkcji usługowych, ograniczony rozwój funkcji produkcyjnych (możliwość zachowania i adaptacji istniejących obiektów, lokalizacja nowych nie stanowiących uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej obszaru), rozwój ogólnodostępnych terenów zieleni;
- 3) w obszarze rolnym/mieszkaniowo-usługowym perspektywicznym – zachowanie rolniczego sposobu użytkowania terenów do czasu wyczerpania się rezerw inwestycyjnych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w granicach obszaru mieszkaniowo-usługowego i wielofunkcyjnego centrum; po wyczerpaniu rezerw - rozwój funkcji mieszkaniowych oraz towarzyszących im funkcji usługowych;
- 4) w obszarze produkcyjno-usługowym – rozwój funkcji produkcyjnych, składowo-magazynowych i usługowych;
- 5) w obszarze rolnym/produkcyjno-usługowym perspektywicznym – zachowanie rolniczego sposobu użytkowania terenów do czasu wyczerpania się rezerw inwestycyjnych dla lokalizacji zabudowy produkcyjnej i składowo-magazynowej w granicach obszaru produkcyjno-usługowego; po wyczerpaniu rezerw – rozwój funkcji produkcyjnych, składowo-magazynowych i usługowych;
- 6) w obszarze ekologicznym doliny Wilgi – zachowanie funkcji przyrodniczych, rozwój retencji zbiornikowej w celu zmniejszenia ryzyka powodziowego i jego zasięgu, rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) w obszarze rolno-leśnym – zachowanie rolniczego sposobu użytkowania terenów, wzmacnianie funkcji przyrodniczej poprzez rezygnację z rolniczego użytkowania na rzecz funkcji leśnej.

2.2. Obszary kontynuacji urbanizacji

Obszary kontynuacji urbanizacji obejmują tereny zurbanizowane, o ukształtowanej strukturze przestrzennej i zdefiniowanych cechach zabudowy, w których zakłada się:

- 1) utrwalenie istniejącej zabudowy i jej cech, kontynuację cech istniejącej zabudowy na terenach niezainwestowanych;
- 2) przekształcenie, rewitalizację i rehabilitację obszarów wartościowych, źle zagospodarowanych;
- 3) rozwój systemów infrastruktury technicznej ograniczony do uzupełnienia braków w istniejącym wyposażeniu.

2.3. Obszary rozwoju urbanizacji

Obszary rozwoju urbanizacji obejmują tereny niezurbanizowane lub o słabo rozwiniętych procesach urbanizacyjnych, zagrożone chaotycznym rozwojem zainwestowania, w których:

- 1) zakłada się rozwój zainwestowania w ramach powstających potrzeb inwestycyjnych Miasta;
- 2) konieczny jest kompleksowy rozwój sieci komunikacyjnej obszaru oraz systemów infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie pod zabudowę powinno być dokonane w planach miejscowych w oparciu o przeprowadzone analizy zasadności sporządzenia planu – przeznaczenia nowych terenów pod zainwestowanie;
- 4) wskazane jest dla kształtowania wartościowych układów przestrzennych, w szczególności w obszarach o wąskich pasmowych układach działek rolnych, przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) pod zainwestowanie powinny być przeznaczane w pierwszej kolejności tereny położone bliżej centrum Miasta w sąsiedztwie terenów zainwestowanych, z dostępem do dróg i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) ograniczenie realizacji zainwestowania w oparciu o indywidualne decyzje administracyjne zagrażające łądowi przestrzennemu, racjonalnemu kształtowaniu sieci dróg i sieci infrastruktury technicznej – opracowanie planów miejscowych z zachowaniem dotychczasowego rolniczego użytkowania terenów z ew. umożliwieniem realizacji zabudowy w pasmach przydrożnych podporządkowanemu późniejszej możliwości realizacji zainwestowania, w tym kształtowania sieci dróg, w pozostałej części terenu.

2.4. Obiekty i obszary chronione ze względów przyrodniczych i krajobrazowych

Obiekty i obszary chronione ze względów przyrodniczych i krajobrazowych, wyróżnione na rysunku Studium, obejmują:

- 1) lasy;
- 2) grunty zadrzewione i zakrzewione;
- 3) tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych;
- 4) tereny rolnicze: grunty orne, użytki zielone, tereny potencjalnych zalesień;
- 5) pomniki przyrody;
- 6) strefy zieleni urządzonej w granicach terenów zabudowanych i zurbanizowanych;
- 7) tereny wód powierzchniowych;
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) orientacyjną lokalizację projektowanych zbiorników retencyjnych;
- 10) korytarze ekologiczne;
- 11) miejsca powiązań systemu przyrodniczego.

2.5. Obszary chronione przed zabudową

Obszary chronione przed zabudową, wchodzące w skład obszarów objętych ochroną ze względów przyrodniczych i krajobrazowych, wyróżnione na rysunku Studium, obejmują:

- 1) lasy;
- 2) grunty zadrzewione i zakrzewione;
- 3) tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych;
- 4) tereny rolnicze – użytki zielone;
- 5) tereny wód powierzchniowych;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią na podstawie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami.

2.6. Obiekty i obszary chronione ze względów kulturowych

Obiekty i obszary chronione ze względów kulturowych, wyróżnione na rysunku Studium, obejmują:

- 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obiekty i obszary w ewidencji zabytków;
- 3) strefę pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – strefa „A”;
- 4) strefę ochrony zachowanych elementów zabytkowych - strefa „B”;
- 5) strefę ochrony krajobrazu – strefa „K”;
- 6) strefę ochrony ekspozycji i powiązań widokowych – strefa „E”;
- 7) strefy obserwacji archeologicznych, obejmujące stanowiska archeologiczne wraz z otoczeniem – strefy „OW”.

Ustalenia dla tych obiektów i obszarów zawarto w ustaleniach kierunków oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.

2.7. Obszary szczegółowych polityk w zakresie kształtowania ładu przestrzennego

Obszary szczegółowych polityk w zakresie kształtowania ładu przestrzennego obejmują:

- 1) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 2) obszar przestrzeni publicznej;
- 3) dominanty widokowe.
- 4) obszar zdegradowany.

2.7.1. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Wskazuje się obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji, oznaczone na rysunku Studium:

- 1) obszary wartościowe pod względem kulturowym:
 - a) obszar zabytkowego centrum Miasta, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych „B”,
 - b) teren zabytkowego zespołu dworskiego przy ul. Studzińskiego, park dworski, w granicach strefy pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej „A”,
 - c) zespół koszar przy ul. Legionów, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych „B”.

Ustalenia dla tych obszarów zawarto w ustaleniach kierunków oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego;

- 2) obszary wartościowe pod względem przyrodniczo-krajobrazowym - obszar doliny rzeki Wilgi – celem działań winno być zachowanie aktywności przyrodniczej obszaru o cechach krajobrazu dolin rzecznych z jednoczesnym wykorzystaniem dla celów sportowo-rekreacyjnych.

Dla obszarów osiedli mieszkaniowych zaleca się podjęcie działań zmierzających do humanizowania przestrzeni poprzez:

- 1) poprawę estetyki;
- 2) utrzymanie i rozwój przestrzeni publicznych, w tym w szczególności ogólnodostępnych terenów zieleni, miejsc służących integracji społecznej;
- 3) poprawę dostępności do infrastruktury społecznej.

Na rysunku Studium oznaczono obszary rewitalizacji wyznaczone w uchwale Nr XXIX/185/2016 z dnia 26 października 2016 r. Rady Miasta Garwolina z dnia 26 października 2016 r. w sprawie uchwalenia „Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Garwolin”, zmienionej uchwałą Nr XXXVII/237/2017 z dnia 26 kwietnia 2017 r., uchwałą Nr XLIII/252/2017 z dnia 26 lipca 2017 r. i uchwałą Nr XLVI/271/2017 z dnia 27 września 2017 r.

Na terenie miasta Garwolina nie występują obszary wymagające rekultywacji.

Na terenie Miasta nie stwierdzono historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz wystąpienia bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku lub szkód w środowisku. W związku z powyższym nie wyznacza się obszarów wymagających remediacji. Rozpoznane i wyznaczenie obszarów wymagających remediacji może być przeprowadzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia *o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie* oraz ustawy z dnia *Prawo ochrony środowiska*. Fakt nieprzeprowadzenia postępowania administracyjnego nie przesądza o tym, że tereny nie są zanieczyszczone. Jedynie wykonanie specjalistycznych badań gruntu może stwierdzić zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.

2.7.4. Obszar zdegradowany

Rada Miasta Garwolina uchwałą Nr XXIX/185/2016 z dnia 26 października 2016 r. z późn. zm. wyznaczyła obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rewitalizacji. Na rysunku Studium oznacza się granice obszaru zdegradowanego oraz granice obszaru rewitalizacji, określone w ww. uchwale.

W granicach Miasta zidentyfikowano obszary charakteryzujące się koncentracją negatywnych zjawisk, głównie społecznych; wykazują także nagromadzenie negatywnych zjawisk techniczno-przestrzennych.

Pokrywają one znaczną część terenu zurbanizowanego miasta Garwolina – centrum oraz okolice ulic: Targowej, Kościuszki, Rataja, Lubelskiej, Alei Legionów, Zarzecze, Narutowicza. Dodatkowo do obszaru zdegradowanego włączono obszar Działki i Koszary. Rejon Działki charakteryzuje się dość wysokim nasileniem problemów społecznych oraz stosunkowo dużą koncentracją negatywnych czynników przestrzenno-funkcjonalnych. Dodatkowo, ze względu na lokalizację tam znaczącego obiektu ochrony zdrowia jest istotny dla rozwoju miasta. Natomiast osiedle Koszary bezpośrednio sąsiaduje z terenami o koncentracji problemów społecznych i przestrzenno-funkcjonalnych i tworzy z nimi zwarty obszar zurbanizowany.

W granicach Miasta wyznaczono obszar rewitalizacji o łącznej powierzchni 4,409 ha (co stanowi 19,97% powierzchni Miasta), zamieszkały przez 4 917 osób (28,6% populacji Garwolina). Składa się z 2 podobszarów.

2.7.2. Obszar przestrzeni publicznej

Obszary przestrzeni publicznych, ze względu na swoje położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, są obszarami o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i poprawy jakości ich życia, stanowią miejsca koncentracji usług publicznych oraz umożliwiają nawiązywanie kontaktów społecznych.

Wyznaczono obszar przestrzeni publicznej w obrębie centrum Miasta, obejmujący Skwer Centralny, Park Piłsudskiego oraz tereny przy kolegiacie pw. Przemienienia Pańskiego.

Kształtowanie przestrzeni w tych miejscach wymaga:

- 1) przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych;
- 2) podniesienia standardu zagospodarowania przestrzeni publicznych oraz otaczającej ich zabudowy;
- 3) ukształtowania jego nawierzchni w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 4) stosowania reklam ujednoczonych pod względem formy. Nie dopuszcza się lokalizacji indywidualnych wolnostojących reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenach działek w granicach obszaru. Zakaz nie dotyczy informacji gminnych;
- 5) lokalizacji obiektów małej architektury tj.: ławek, fontann, koszy, obudowy drzew, pachołków, balustrad schodów i balkonów oraz ogrodzeń o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów;
- 6) zaakcentowanie i wyeksponowanie przedpola obiektów o szczególnym znaczeniu przestrzennym (m.in. zabytkowego kościoła) pozostających w relacji widokowej z przestrzenią publiczną;
- 7) pielęgnacji istniejącego drzewostanu;
- 8) stałej troski o estetykę i ład przestrzenny miejsca.

2.7.3. Dominanty widokowe

Wskazuje się dominanty widokowe w obszarze Miasta:

- 1) wieże kolegiaty pw. Przemienienia Pańskiego;
- 2) wieżę kościoła p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej w części zachodniej Miasta.

Obiekty lokalizowane w ich otoczeniu nie mogą pogarszać warunków ich ekspozycji, stanowić dla nich konkurencji, powodować przesłaniania.

3 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

3.1. Przeznaczenie terenów. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyodrębniono tereny o różnych kierunkach w zakresie przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania. Dla każdego z rodzajów terenu określono funkcję dominującą oraz dopuszczalną, warunki zagospodarowania oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Realizacja zainwestowania zgodnie ze wskazanym przeznaczeniem terenów musi uwzględniać ustalenia z zakresu kierunków oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i uzdrowisk, a także kierunków oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.

Postulowaną maksymalną wysokość budynków oraz maksymalną intensywność zabudowy oznaczono dla poszczególnych terenów na rysunku studium, na których przewiduje się możliwość realizacji zabudowy.

Nie określono maksymalnej wysokości budynków oraz maksymalnej intensywności zabudowy, dla terenów, na których nie przewiduje się możliwości lokalizacji budynków.

Nie określono maksymalnej intensywności zabudowy dla terenów w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (zamiast intensywności wprowadzono oznaczenie literowe „ZZ”). Dla obszaru obowiązują szczególne warunki zagospodarowania wynikające z wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami.

Nowoprojektowane tereny zabudowy mieszkaniowej koncentrują się głównie we wschodniej i południowej części Miasta.

Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług wyznaczono głównie w północno-zachodniej części Miasta, wzdłuż obwodnicy oraz północno-wschodniej części Miasta.

Tab. 28. Bilans projektowanych terenów

Rodzaj użytkowania	Stan istniejący [ha]	Tereny projektowane – tereny przewidziane do zagospodarowania w prognozowanym okresie 30 lat [ha]		Tereny perspektywiczne [ha]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	303,97	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (MU)	238,80	11,74
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	37,54	Tereny wielofunkcyjne centrum (CUM)	75,73	-
Tereny zabudowy zagrodowej	32,62	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług ekstensywne (MUE)	-	-
Tereny mieszkaniowo-usługowe (w tym tereny wielofunkcyjne centrum)	21,03	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU)	397,10	298,12
Razem istniejące tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe	395,16	Razem	711,63	394,45
Tereny usługowe	60,91	Tereny zabudowy usługowej (U)	57,28	-
		Tereny zabudowy usług w zieleni (UZP)	6,88	-
		Razem tereny usługowe	64,16	-
Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług	95,77	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU)	29,15	106,59
		Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (PUC)	359,62	-
		Razem	388,77	106,59
Tereny zieleni urządzonej, ogrody działkowe, cmentarze	44,51	Tereny zieleni urządzonej (ZP)	12,87	-
		Tereny ogrodów działkowych (ZD)	22,78	-
		Cmentarze (ZC)	9,99	-
		Razem	45,64	-

Zródło: opracowanie własne.

Ponad tereny projektowane (tereny przewidziane do zagospodarowania w prognozowanym okresie 30 lat) wyznaczono tereny perspektywiczne położone w obszarach funkcjonalnych: rolnym/mieszkaniowo-usługowym perspektywnym i rolnym/przemysłowo-usługowym perspektywnym. Tereny te położone są na terenach przeznaczonych pod rozwój zabudowy w dotychczasowych dokumentach planistycznych Miasta: planie ogólnym obowiązującym do 1 stycznia 2003 r. oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2000 r. Dyspozycje te przyjęto dla przedstawienia przyszłościowego kierunku rozwoju Miasta niezaprzeczącego dotychczasowej polityce przestrzennej. W przypadku wprowadzenia zakazu realizacji zabudowy na terenach przewidywanych wcześniej pod zabudowę zachodzą przesłanki wystąpienia roszczeń odszkodowawczych związanych z obniżeniem wartości nieruchomości wynikających z obniżenia „potencjału inwestycyjnego” działek. Jednocześnie nie można wykluczyć, iż w przyszłości tereny te będą mogły być zainwestowane.

Dla ww. terenów wskazuje się zachowanie rolniczego sposobu użytkowania do czasu wyczerpania się rezerw inwestycyjnych na terenach przewidzianych do zagospodarowania w prognozowanym okresie 30 lat.

3.1.1. Tereny wielofunkcyjne centrum (CUM)

Obszar skupiający głównie funkcje: mieszkaniowe i usługowe, zieleni miejskiej oraz miejskie przestrzenie publiczne. Obszar o dominacji funkcji mieszkaniowej zarówno jedno– jak

i wielorodzinnej wraz z funkcjami usługowymi, skupiający usługi „centrowe” (tj.: administracja, kultura, usługi finansowe, usługi hotelowe i zakwaterowania turystycznego, gastronomiczne, handel) z preferencją dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej.

Inne dopuszczalne funkcje: tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, parkingi, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- 1) intensyfikacji i rozwoju zainwestowania;
- 2) porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg;
- 3) porządkowania i rewitalizacji historycznego układu urbanistycznego i form zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń i wytycznych konserwatorskich;
- 4) podporządkowania wszelkich działań ekspozycji i ochronie dóbr kultury, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi;
- 5) przekształcenia i rehabilitacji zainwestowania uwzględniającego porządkowanie i intensyfikację zabudowy, wykorzystanie rezerw terenowych do kształtowania estetycznych wnętrz urbanistycznych;
- 6) kształtowania zabudowy o charakterze śródmiejskim - zwartej, pierzejowej zabudowy;
- 7) kształtowania estetycznych przestrzeni publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim (ulic, placów, parkingów, terenów zieleni itp.);
- 8) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie w planach miejscowych form zabudowy;
- 9) wykluczenia możliwości rozwoju zabudowy naruszającej zabytkowy układ urbanistyczny, gabaryty i charakter przestrzenny;
- 10) przekształcenia lub usunięcia obiektów zdegradowanych i dysharmonijnych;
- 11) wykorzystania istniejących zasobów (zwłaszcza zabytkowych) dla lokalizacji usług o charakterze „centrowym” (zróżnicowany w profilu handel, gastronomia, usługi noclegowe, finansowe, administracja, kultura, oświata);
- 12) rozwoju funkcji usługowych ogólnomiejskich oraz ponadlokalnych z lokalizacją minimum w parterach budynków. Obowiązuje ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 13) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - co najmniej 10%, wyjątkowo ze względu na istniejący sposób zagospodarowania działki -0%;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,2 - 0,8; wyjątkowo ze względu na istniejący sposób zagospodarowania działki do 1,0;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium;
- 4) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium; ograniczenie wysokości nie dotyczy elementów architektonicznych typu wieże, wieżyczki oraz budynków kultu religijnego;
- 5) parametry nowo wydzielanych działek muszą kontynuować cechy historycznej parcelacji.

3.1.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (MU)

Obszar skupiający głównie funkcje mieszkaniowe (realizowane, jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna) i usługi.

Inne dopuszczalne funkcje: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, parkingi, garaże i inne służące obsłudze i rozwojowi funkcji mieszkaniowej obszaru.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- 1) intensyfikacji i rozwoju zainwestowania;
- 2) określenia na etapie opracowania planu miejscowego przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jedno lub wielorodzinnej;
- 3) rozwoju usług służących obsłudze zabudowy mieszkaniowej. Funkcje usługowe mogą być realizowane jako wyłączne lub współistniejące z zabudową mieszkaniową na działce. Obowiązuje ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg;
- 5) kształtowania lokalnych estetycznych przestrzeni publicznych;

- 6) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną;
- 7) rozwoju wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) w obszarach osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych o ukształtowanej strukturze przestrzennej – zachowanie istniejących ogólnodostępnych terenów zieleni;
- 9) dla części terenów uwzględnienia ograniczeń wynikających z występowania obszarów zagrożonych powodzią oraz terenów zmeliorowanych
- 10) dla części terenów położonych w sąsiedztwie Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Garwolinie uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji lądowiska dla śmigłowców.

Standardy zabudowy i zagospodarowania działek muszą być dostosowane do lokalizacji terenu. Tereny położone w pobliżu centrum Miasta i centrów lokalnych powinny być zagospodarowane intensywnie. Tereny dalej położone, peryferyjne, w obszarach rozwoju urbanizacji powinny być zagospodarowane ekstensywnie. Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż:
 - a) dla zabudowy intensywnej – 20%,
 - b) dla zabudowy ekstensywnej – 60%;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż:
 - a) dla zabudowy intensywnej – 0,6,
 - b) dla zabudowy ekstensywnej – 0,2;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 800 m²;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna wysokość budynków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium.

3.1.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU)

Obszar o dominacji funkcji mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących jej usług, w tym rzemiosła. Dopuszcza się wyłącznie realizację obiektów usługowych niezaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga zastosowania rozwiązań ograniczających jej uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej.

Inne dopuszczalne funkcje: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, parkingi, garaże i inne służące obsłudze i rozwojowi funkcji mieszkaniowej obszaru.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- 1) intensyfikacji i rozwoju zainwestowania;
- 2) określenia na etapie opracowania planu miejscowego przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) rozwoju usług służących obsłudze zabudowy mieszkaniowej. Funkcje usługowe mogą być realizowane jako wyłączone lub współistniejące z zabudową mieszkaniową na działce. Obowiązuje ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg;
- 5) kształtowania lokalnych estetycznych przestrzeni publicznych;
- 6) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną;
- 7) rozwoju wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) dla części terenów uwzględnienia ograniczeń wynikających z występowania obszarów zagrożonych powodzią oraz terenów zmeliorowanych
- 9) dla części terenów położonych w sąsiedztwie Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Garwolinie uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji lądowiska dla śmigłowców.

Standardy zabudowy i zagospodarowania działek muszą być dostosowane do lokalizacji terenu. Tereny położone w pobliżu centrum Miasta i centrów lokalnych powinny być zagospodarowane intensywnie. Tereny dalej położone, peryferyjne, w obszarach rozwoju urbanizacji powinny być zagospodarowane ekstensywnie. Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż:

- a) dla zabudowy intensywnej – 20%,
- b) dla zabudowy ekstensywnej – 60%;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż:
 - a) dla zabudowy intensywnej – 0,6,
 - b) dla zabudowy ekstensywnej – 0,2;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 800 m²;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna wysokość budynków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium.

3.1.4. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług ekstensywne (MUE)

Obszar o dominacji funkcji mieszkaniowej (realizowanej, jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna) oraz towarzyszących jej usług.

Inne dopuszczalne funkcje: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- 1) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną, realizacji zainwestowania z zachowaniem walorów krajobrazowych obszaru;
- 2) zachowania znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek oraz istniejących zadrzewień;
- 3) kształtowania lokalnych estetycznych przestrzeni publicznych;
- 4) lokalizacji usług służących bezpośrednio obsłudze zabudowy mieszkaniowej. Obowiązuje ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) porządkowania i rozwoju układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg;
- 6) wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniejszy niż 70%;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,15;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 1500 m²;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna wysokość budynków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium.

3.1.5. Tereny zabudowy usługowej (U)

Obszar o dominującej funkcji usługowej.

Inne dopuszczalne funkcje: zabudowa mieszkaniowa, jako towarzysząca zabudowie usługowej, tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, parkingi, garaże, tereny infrastruktury technicznej oraz lokalne przestrzenie publiczne. Na terenach zabudowy usługowej (U) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z możliwością ich przebudowy i rozbudowy.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- 1) porządkowania istniejącej zabudowy;
- 2) intensyfikacji i rozwoju zainwestowania;
- 3) kształtowania estetycznych przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym i ogólnomiejskim (ulic, placów, parkingów, terenów zieleni itp.);
- 4) podporządkowania form zabudowy, w granicach zabytkowego układu przestrzennego, historycznym cechom rozplanowania i skali zabudowy;
- 5) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, przy czym jej skala i sposób realizacji musi być podporządkowany funkcji usługowej terenu;
- 7) ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej
- 9) dla części terenów uwzględnienia ograniczeń wynikających z występowania obszarów zagrożonych powodzią oraz terenów zmeliorowanych;

- 10) dla części terenów położonych na terenie Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Garwolinie oraz w jego sąsiedztwie uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji lądowiska dla śmigłowców.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 20%;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,6;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 800 m²;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna wysokość budynków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium; dla obiektów sakralnych forma zabudowy kształtowana indywidualnie.

3.1.6. Tereny usług w zieleni (UZP)

Obszar o dominującej funkcji usług z zakresu sportu i rekreacji, oświaty lub kultury w zieleni.

Inne dopuszczalne funkcje: tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, usługi z zakresu gastronomii, usługi hotelowe i zakwaterowania turystycznego, parkingi, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- 1) modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów i urządzeń sportowych;
- 2) lokalizacji nowych obiektów i urządzeń (tj. wielofunkcyjne boiska, place zabaw, pływalnie, lodowiska, ścieżki rowerowe itp.) z poszanowaniem wymogów ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenu;
- 3) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i objekty infrastruktury technicznej;
- 4) wzbogacenia terenu zielenią – tworzenie w otoczeniu zabudowy kompleksów zieleni użytkowej i ozdobnej;
- 5) nasadzeń zielenią wysoką minimum 30% powierzchni terenu;
- 6) dla części terenów uwzględnienia ograniczeń wynikających z występowania obszarów zagrożonych powodzią.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż:
 - a) 30% dla terenów o charakterze sportowym (boiska utwardzone)
 - b) 50% dla pozostałych terenów;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż :
 - a) 0,4 dla terenów o charakterze sportowym (boiska utwardzone),
 - b) 0,2 dla pozostałych terenów;
- 3) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium; ograniczenie nie dotyczy instalacji, urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych – forma obiektów winna być kształtowana indywidualnie;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium.

3.1.7. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU)

Obszar o dominacji funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług.

Inne dopuszczalne funkcje: tereny zieleni urządzonej, parkingi, garaże, tereny infrastruktury technicznej.

Dopuszczalna lokalizacja funkcji mieszkaniowych wyłącznie dla obsługi funkcji usługowych lub produkcyjnych niezaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, realizowane w pomieszczeniach mieszkalnych w budynkach usługowych lub produkcyjnych.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- 1) rozwoju i intensyfikacji zainwestowania;
- 2) porządkowania istniejącej zabudowy;
- 3) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i objekty infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej;

- 4) ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dopuszczalne jest wyznaczenie strefy przemysłowej – uciążliwości powinny zamykać się w granicach strefy. W przypadku wyznaczenia strefy przemysłowej nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej w granicach terenu;
- 5) realizacji zabezpieczeń w postaci m.in. pasów zieleni izolacyjnej od granic terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej
- 6) dla części terenów uwzględnienia ograniczeń wynikających z występowania obszarów zagrożonych powodzią oraz terenów zmeliorowanych.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 20%;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie przekraczający 0,6;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 2 000 m²;
- 4) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium; dopuszcza się przekroczenie wysokości w sytuacji uwarunkowanej potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności – wielkość do ustalenia w planie miejscowym;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium.

3.1.8. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (PUC)

Obszar o dominacji funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług.

Inne dopuszczalne funkcje: tereny zieleni urządzonej, parkingi, garaże, tereny infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- 1) rozwoju i intensyfikacji zainwestowania;
- 2) porządkowania istniejącej zabudowy;
- 3) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej;
- 4) ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dopuszczalne jest wyznaczenie strefy przemysłowej – uciążliwości powinny zamykać się w granicach strefy. W przypadku wyznaczenia strefy przemysłowej nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej w granicach terenu;
- 5) realizacji zabezpieczeń w postaci m.in. pasów zieleni izolacyjnej od granic terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej
- 6) dla części terenów uwzględnienia ograniczeń wynikających z występowania obszarów zagrożonych powodzią oraz terenów zmeliorowanych.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 20%;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie przekraczający 0,6;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejsza niż 2 000 m²;
- 4) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium; dopuszcza się przekroczenie wysokości w sytuacji uwarunkowanej potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności – wielkość do ustalenia w planie miejscowym;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium.

3.1.9. Tereny infrastruktury technicznej (I)

Tereny lokalizacji urządzeń gospodarki wodnej, ściekowej, elektroenergetycznej, ciepłej, gazowniczej, gospodarki odpadami, urządzenia specjalne.

Dopuszcza się adaptację, modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 20%;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie przekraczający 0,8;
- 3) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium; dopuszcza się przekroczenie wysokości w sytuacji uwarunkowanej potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności – wielkość do ustalenia w planie miejscowym;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium.

3.1.10. Tereny komunikacji

W granicach terenów komunikacji obowiązuje zagospodarowanie wyłącznie na cele związane z budową i funkcjonowaniem dróg, w tym dróg publicznych. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3.1.11. Place (PL)

Wskazano plac w centrum Miasta, w obrębie ulic: Kościuszki, Senatorskiej, Nadwodnej i Krótkiej, w obszarze którego obowiązuje:

- 1) jako podstawowy kierunek działań – zachowanie, porządkowanie i rewitalizacja zgodnie z ograniczeniami i wytycznymi konserwatorskimi;
- 2) uporządkowanie zieleni, dostosowanie jej do podstawowej funkcji terenu – placu miejskiego;
- 3) ograniczenie parkowania i ruchu samochodowego.

3.1.12. Tereny zieleni urządzonej

W ramach **terenów zieleni urządzonej** wyróżniono w Studium:

- 1) tereny zieleni urządzonej (ZP);
- 2) tereny ogrodów działkowych (ZD);
- 3) cmentarze: cmentarze czynne (ZC), cmentarze nieczynne (ZCn);
- 4) strefę zieleni urządzonej (w granicach terenów zabudowanych i zurbanizowanych).

Niezależnie od wskazań przeznaczenia terenu na cele związane z realizacją terenów zieleni urządzonej powinny one być lokalizowane, jeśli tylko warunki terenowe na to pozwalają, w granicach terenów:

- 1) przeznaczonych pod zabudowę – związaną zarówno z zabudową mieszkaniową, usługami jak i produkcją;
- 2) rolniczych.

Decyzja o lokalizacji terenu zieleni urządzonej niewskazanej w Studium do ustalenia w ramach opracowania planu miejscowego.

Dla terenów **zieleni urządzonej (ZP)** wskazuje się:

- 1) urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni miejskiej;
- 2) porządkowanie i rewitalizację istniejącego drzewostanu z uwzględnieniem, w granicach wyznaczonych stref, ograniczeń i wytycznych konserwatorskich;
- 3) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z rekreacją i wypoczynkiem, szaleatów publicznych;
- 4) kształtowanie ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych;
- 5) możliwość lokalizacji usług będących inwestycjami celu publicznego z zakresu sportu, oświaty, kultury itp.;
- 6) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi;
- 7) obowiązek zachowania minimum 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

- 8) dla części terenów uwzględnienia ograniczeń wynikających z występowania obszarów zagrożonych powodzią.

Tereny **ogrodów działkowych (ZD)** wskazuje się jako obszary uzupełniające funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe na terenie Miasta. Dla terenów ogrodów działkowych wskazuje się:

- 1) jako podstawowy kierunek działań – zachowanie, porządkowanie i rewaloryzację;
- 2) możliwość przekształcenia na tereny zieleni urządzonej lub tereny sportu i rekreacji. W takim przypadku zagospodarowanie winno odbywać się na warunkach określonych dla tych terenów;
- 3) lokalizację wyłącznie obiektów tymczasowych;
- 4) obowiązek zachowania minimum 70% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) dla części terenów uwzględnienia ograniczeń wynikających z występowania obszarów zagrożonych powodzią

Teren **cmentarza (ZC)** wskazano w granicach istniejącego czynnego cmentarza przy ul. Cmentarnej wraz z planowaną rezerwą terenu dla jego rozbudowy oraz wyznaczono rezerwę terenu w rejonie ul. Sławińskiej. Kształtowanie przestrzeni w jego obrębie wymaga:

- 1) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie w planach miejscowych form zabudowy;
- 2) zachowania rezerw terenu dla budowy/powiększenia cmentarza, dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako zieleni urządzonej;
- 3) zachowania stref ochrony sanitarnej w otoczeniu cmentarza, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) opracowania całościowego projektu zagospodarowania;
- 5) lokalizacji obiektów i urządzeń służących obsłudze cmentarza (parkingi, zakłady pogrzebowe i kamieniarskie, kwaciarnie itp.);
- 6) dla terenu przy ul. Cmentarnej:
 - a) zachowania, porządkowania i rewitalizacji z podporządkowaniem wszelkich działań ekspozycji i ochronie dóbr kultury, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
 - b) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
 - c) wykluczenia możliwości rozwoju zabudowy naruszającej zabytkowy układ urbanistyczny, gabaryty i charakter przestrzenny,
 - d) przyjęcia dla terenów przylegających do granic cmentarza zasad zagospodarowania zapewniających jego właściwą ekspozycję,
 - e) przekształcenia lub usunięcia obiektów zdegradowanych i dysharmonijnych;
- 7) dla terenu przy ul. Sławińskiej – zachowania rezerwy dla lokalizacji cmentarza.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki z obiektami służącymi obsłudze cmentarza – nie mniejszy niż 30%;
- 2) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium; forma kaplic, domów pogrzebowych kształtowana indywidualnie;
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,4;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – nie mniejsza niż 800 m²;
- 6) minimum 10% terenu należy urządzić jako teren zieleni z drzewami.

Teren **cmentarza nieczynnego (ZCn)** wskazano w granicach cmentarza wojennego z 1949 r. zlokalizowanego przy ul. Kościuszki. Kształtowanie przestrzeni w jego obrębie wymaga:

- 1) jako podstawowego kierunku działań - zachowania, porządkowania i rewaloryzacji;
- 2) podporządkowania wszelkich działań ekspozycji i ochronie dóbr kultury, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi;
- 3) wykluczenia możliwości rozwoju zagospodarowania naruszającego zabytkowy układ i charakter przestrzenny;
- 4) przyjęcia dla terenów przylegających do granic cmentarza zasad zagospodarowania zapewniających jego właściwą ekspozycję.

3.1.13. Tereny rolnicze

Tereny rolnicze obejmują:

- 1) grunty orne;
- 2) użytki zielone;
- 3) obszary potencjalnych zalesień.

Obszary **gruntów ornych (R)** wskazuje się jako obszary łączące funkcje rolne, leśne, rozproszonej zabudowy zagrodowej oraz funkcje małej retencji. Obszar jest preferowany do zachowania funkcji rolnej. Na terenach tych dopuszczalna jest lokalizacja zabudowy zagrodowej i związanej z produkcją rolną. Działalność rolnicza winna być prowadzona zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej. Lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej oraz obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych dopuszczalna w gospodarstwach rolnych przekraczających średnią wielkość gospodarstwa w Mieście. Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

W granicach gruntów o niskiej przydatności rolniczej zakłada się rezygnację z prowadzenia upraw na rzecz wprowadzenia zalesień.

Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji, obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu wód, obiektów i urządzeń związanych z wykorzystywaniem energii ze źródeł odnawialnych. Nie przewiduje się możliwości lokalizacji na terenie Miasta elektrowni wiatrowych.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w granicach terenu zainwestowanego – nie mniejszy niż 30%;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki budowlanej w granicach terenu zainwestowanego – nie przekraczający 0,3;
- 3) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium; dopuszcza się przekroczenie wysokości w sytuacji uwarunkowanej potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności – wielkość do ustalenia w planie miejscowym;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium.

Tereny **użytków zielonych (PS)** obejmują tereny łąk i pastwisk ukształtowane w obniżeniach terenu, wilgotnych, o niskiej przydatności dla realizacji zabudowy. W granicach użytków zielonych nie przewiduje się możliwości realizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z retencjonowaniem wód powierzchniowych. Działalność rolnicza powinna być ograniczona do utrzymania terenów jako użytków zielonych. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie gruntu jako ornego oraz jego intensywne nawożenie.

Tereny potencjalnych zalesień (RL) obejmują tereny gruntów rolnych o niskiej przydatności rolniczej predysponowane do rezygnacji z funkcji rolniczej na rzecz funkcji leśnych. Wskazuje się realizację zalesień jako uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych oraz tworzenie między nimi elementów łącznikowych. Dopuszcza się realizację zainwestowania w ramach rolniczego korzystania z terenu, zgodnie z zasadami określonymi dla gruntów ornych (R). Realizacja zainwestowania w granicach obszaru nie może powodować ograniczenia jego funkcji łącznikowej w systemie przyrodniczym.

Zalesienia mogą być wprowadzane również na terenach o niskiej przydatności rolniczej, niewskazanych w Studium, z ograniczeniem na terenach łąk i pastwisk oraz obniżeń dolinnych.

Na terenach łąk i pastwisk, obszarów podmokłych dopuszcza się możliwość prowadzenia upraw roślin energetycznych.

3.1.14. Grunty zadrzewione i zakrzewione – do zalesienia (RZL)

Dla terenów gruntów rolnych zadrzewionych i zakrzewionych – do zalesienia wskazuje się:

- 1) docelowe przekształcenie terenów na tereny leśne;
- 2) prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie zachowania funkcji przyrodniczych lasów;
- 3) zakaz realizacji zabudowy innej niż obiekty i urządzenia gospodarki leśnej.

3.1.15. Lasy (ZL)

Wskazano istniejące kompleksy leśne, głównie w południowo-wschodniej części Miasta.

W obszarach lasów obowiązuje prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych w szczególności w zakresie zachowania funkcji przyrodniczych lasów. Wskazuje się zakaz realizacji zabudowy innej niż obiekty i urządzenia gospodarki leśnej. Dopuszcza się realizację nowych urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną w tym ochroną przeciwpożarową, gospodarką wodną, komunikacją oraz obsługą ruchu turystycznego (zadaszenia, pola biwakowe, itp.).

3.1.16. Tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych (ZN)

Wyznacza się tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych, pełniące funkcje przyrodnicze, dla których wskazuje się:

- 1) utrzymanie funkcji przyrodniczych terenu;
- 2) możliwość realizacji obiektów związanych z ochroną środowiska, w szczególności ochrony wód powierzchniowych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie dla celów związanych z retencjonowaniem wód, sportem i rekreacją;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz realizacji nowej zabudowy i zalesiania.

3.1.17. Tereny wód powierzchniowych

Dla terenów wód powierzchniowych wskazuje się:

- 1) jako podstawowy kierunek działań – zachowanie i ochronę przed zanieczyszczeniem;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie dla celów: związanych z retencjonowaniem wód, rekreacyjnych, hodowlanych;
- 3) dopuszcza się na terenach rzek i cieków lokalizację obiektów i urządzeń związanych z piętrzeniem wód oraz pozyskiwaniem energii. Miejsce i szczegółowe warunki realizacji - zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami.

3.1.18. Strefy szczególnej polityki

W granicach ww. terenów wyróżniono strefy szczególnej polityki:

- 1) obszar zabudowy śródmiejskiej – obszar funkcjonalnego śródmieścia Miasta (centrum Miasta), w granicach którego zakłada się intensywne zainwestowanie, realizację zwartej zabudowy pierzejowej o charakterze śródmiejskim z rozwojem funkcji centrum;
- 2) lokalne centra usługowe – obszary preferowane dla koncentracji funkcji usługowych o charakterze publicznym, kształtowania funkcji centrum;
- 3) tereny rozwoju zabudowy usługowej i zieleni urządzonej – obszar predysponowany do pełnienia funkcji centrum oraz terenów zieleni ogólnodostępnej w obszarze rozwoju zabudowy w rejonie ulicy Księżnej Anny Mazowieckiej;
- 4) strefę rozwoju funkcji usług sportowo-rekreacyjnych – tereny preferowane do wykorzystania walorów przyrodniczych terenu dla pełnienia funkcji sportowo-rekreacyjnych z rozwojem funkcji usługowych służących ich obsłudze;
- 5) perspektywiczne tereny rozwoju – dla których wskazuje się zachowanie rolniczego sposobu użytkowania do czasu wyczerpania się rezerw inwestycyjnych na terenach przewidzianych do zagospodarowania w prognozowanym okresie 30 lat;
- 6) strefy zieleni urządzonej w granicach terenów zabudowanych i zurbanizowanych – tereny preferowane dla pełnienia funkcji przyrodniczych, w granicach których wskazuje się dążenie do maksymalnego zachowania funkcji przyrodniczych terenu, poprzez:
 - a) urządzenie/pozostawienie terenu jako zielonego,
 - b) ograniczenie lokalizacji zabudowy – wykluczenie lokalizacji lub pozostawienie możliwie jak najwyższego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) zachowanie naturalnych kierunków przepływu wód powierzchniowych;
- 7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%. Są to tereny, w granicach których zakłada się ograniczenie rozwoju zainwestowania. Ustalenia dla obszarów zagrożonych powodzią zawarto w rozdziale 4.6;

- 8) zasięg projektowanych zbiorników retencyjnych – tereny, w granicach których zakłada się lokalizację zbiorników retencyjnych z ewentualnym wykorzystaniem ich na cele rekreacyjne;
- 9) strefa sanitarna w odległości 50,0 m od cmentarza;
- 10) strefa sanitarna w odległości 150,0 m od cmentarza;
- 11) obszar lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Sposób realizacji polityki przestrzennej określonej dla ww. stref – do ustalenia w planie miejscowym.

3.1.19. Obszary, na których mogą być usytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (PUC) dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Na terenach zabudowy usługowej (U) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z możliwością ich przebudowy i rozbudowy.

3.2. Wytyczne określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Wskazane w Studium przeznaczenie terenów jest przeznaczeniem „kierunkowym”, wyraża zgeneralizowane kierunki polityki przestrzennej Miasta, które nie są ścisłymi przesądzeniami o granicach zainwestowania i użytkowaniu terenów, nie ograniczają możliwości realizacji innych działań, nieprzewidzianych w zapisach Studium, służących rozwojowi terenów zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium.

Przeznaczenie terenów w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winno zapewniać rozwój wiodącej funkcji terenu wskazanej w Studium. Inne funkcje towarzyszące funkcji wiodącej, a wskazane w Studium jako funkcje dopuszczalne, mogą być dopuszczone na zasadzie „współistnienia” na jednym terenie lub na terenie wydzielonym na ten cel.

Dopuszcza się zachowanie w planie miejscowym istniejącego sposobu użytkowania terenu, istniejących elementów zagospodarowania oraz przeznaczenia ustalonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z możliwością ich rozwoju, o funkcji innej niż przeznaczenie wskazane w Studium, w tym z możliwością ich wydzielania, o ile nie powoduje to konfliktów przestrzennych lub ograniczeń w możliwości rozwoju funkcji podstawowej – wiodącej. Zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania terenu należy uznać za nienaruszające ustaleń Studium.

Wskaźniki kształtowania zabudowy zawarte w Studium stanowią zgeneralizowane ramy ustalania wskaźników w planach miejscowych. Dopuszcza się przyjęcie innych wskaźników, jeśli uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania, potrzeba przekształceń istniejącej zabudowy, występowanie obiektów zabytkowych lub ustalenia zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, względy funkcjonalne planowanych inwestycji. Możliwe jest przyjęcie innych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku kolizji z istniejącym sposobem zagospodarowania terenu na sąsiednich działkach budowlanych lub uwzględnienia, podkreślenia cech charakterystycznych istniejącej zabudowy lub zagospodarowania terenu w zależności od zapotrzebowania (np. poprzez dominanty przestrzenne, wieże i wieżyczki itp.).

Ustalone powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych mają charakter postulatywny, dopuszcza się przyjęcie innych wielkości, jeśli wynika to z cech istniejących podziałów i ich ewentualnej kontynuacji.

Ostateczne ustalenia granic przeznaczenia terenów oraz przebiegów i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach administracyjnych. Wyznaczone zasięgi przeznaczenia terenów muszą ulec doprecyzowaniu w planach miejscowych, mogą być korygowane, m.in. w dostosowaniu do granic istniejących własności.

Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej oraz lokalizację dróg zapewniających dojazd i dojazd do działek budowlanych.

Warunki realizacji funkcji dopuszczalnych wskazanych w Studium na wyznaczonych terenach – do ustalenia w planie miejscowym.

4 Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

4.1. Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Kierunki ochrony środowiska i jego zasobów określone w Studium są podporządkowane realizacji celów polityki ekologicznej państwa w zakresie ochrony środowiska, zasadzie zrównoważonego rozwoju, wynikają także z celu nadrzędnego Strategii rozwoju powiatu garwolińskiego.

W *Programie Ochrony Środowiska dla miasta Garwolin* określono politykę środowiskową, ustalono cele i zadania środowiskowe oraz szczegółowe programy zarządzania środowiskowego. Nadrzędnym celem Programu jest „*rozwój społeczno-gospodarczy miasta Garwolin w harmonii z wymogami ochrony środowiska*”. Na lata 2010-2017 Program wskazuje 5 priorytetów ekologicznych:

- 1) poprawa jakości wód powierzchniowych;
- 2) ograniczenie uciążliwości hałasu komunikacyjnego;
- 3) utworzenie spójnego systemu przyrodniczego Miasta wraz z ochroną cennych elementów przyrodniczych;
- 4) podniesienie świadomości ekologicznej społeczeństwa Miasta poprzez zintegrowany system edukacji ekologicznej;
- 5) ochrona mieszkańców przed sytuacjami awaryjnymi.

W ramach każdego z priorytetów wskazano cele długoterminowe do 2017 oraz przykłady działań krótkoterminowych.

Określone w *Programie ochrony środowiska dla miasta Garwolin* priorytety przyjmuje się jako wiążące dla określenia w Studium kierunków zagospodarowania, w szczególności zasad ochrony środowiska.

W zakresie kształtowania systemu przyrodniczego miasta Garwolina w Studium zakłada się:

- 1) wykształcenie prawidłowo funkcjonującego systemu przyrodniczego Miasta w zakresie trzech zasadniczych podsystemów:
 - a) biologicznego,
 - b) hydrologicznego,
 - c) klimatycznego;
- 2) zachowanie i wzmocnienie powiązań systemu z regionalnym systemem przyrodniczym;
- 3) zachowanie, ochronę i rozwój podstawowych elementów strukturalnych systemu.

Kształtowanie podsystemu biologicznego

W ramach kształtowania podsystemu biologicznego zakłada się:

- 1) zachowanie, ochronę i rozwój podstawowych elementów strukturalnych systemu: terenów leśnych, wód, obszarów dolin rzecznych, terenów rolnych;
- 2) ochronę obiektów objętych ochroną – pomników przyrody;
- 3) zapewnienie ciągłości przestrzennej elementów składowych podsystemu;
- 4) zachowanie i przywrócenie ciągłości podsystemu w obszarach silnie zurbanizowanych i podlegających urbanizacji – wytworzenie elementów łącznikowych (korytarzy ekologicznych, miejsc powiązań);
- 5) rozszerzenie prawnej ochrony obiektów i obszarów cennych przyrodniczo;
- 6) zachowanie powiązań zewnętrznych.

Ochrona zasobów wodnych. Kształtowanie podsystemu hydrologicznego

Jako główne kierunki działań w zakresie ochrony zasobów wodnych wskazuje się:

- 1) ochronę zasobów wodnych i racjonalizację zużycia wody we wszystkich dziedzinach gospodarki, tj. przemyśle, rolnictwie, gospodarce komunalnej, poprzez:
 - a) modernizację procesów uzdatniania wody,
 - b) modernizację istniejącej sieci oraz wprowadzenie systemu pomiaru zużycia wody dla wszystkich odbiorców,

- c) zaopatrzenie w wodę wszystkich odbiorców na terenie Miasta z sieci wodociągowej. Ograniczenie realizacji ujęć indywidualnych wyłącznie dla potrzeb technologicznych zakładów produkcyjnych,
 - d) inwentaryzację i likwidację nieczynnych, nie nadających się do eksploatacji studni wierconych i kopanych,
 - e) rozbudowę sieci wodociągowej na bieżąco, równoległe z rozwojem nowych terenów mieszkaniowych i inwestycyjnych,
 - f) wykorzystanie w zakładach przemysłowych wody dla celów technologicznych w układach zamkniętych;
- 2) poprawę czystości wód powierzchniowych, poprzez:
- a) zachowanie pasa wolnego od zabudowy od rzek, cieków i rowów melioracyjnych oraz ograniczenie możliwości zainwestowania na cele niezwiązane z ochroną i korzystaniem z wód,
 - b) ograniczenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł punktowych, poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenach rozwoju urbanizacji poprzez budowę zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód lub do ziemi;
 - d) ograniczenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł przestrzennych, poprzez realizację systemu kanalizacji deszczowej dla terenów o utwardzonej nawierzchni z zastosowaniem, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami, systemów podczyszczania wód opadowych i roztopowych,
 - e) współpraca z sąsiednimi gminami w dążeniu do poprawy jakości wód rzeki Wilgi;
- 3) poprawę bilansu hydrologicznego (zwiększenie zasobów wód w zlewni), poprzez:
- a) wykorzystanie stawów miejskich, oczek wodnych oraz terenów podmokłych jako miejsc i zbiorników retencji wód,
 - b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
 - c) dążenie do zagospodarowania możliwie jak największej ilości wód opadowych i roztopowych na terenie działek (odprowadzanie do ziemi, do infiltracyjnych zbiorników retencyjnych),
 - d) realizację zbiorników retencyjnych,
 - e) ochronę obszarów dolin rzecznych obejmującą ograniczenie zmiany sposobu użytkowania terenów, zachowanie ich funkcji przyrodniczych w tym buforowych;
- 4) zachowanie drożności cieków oraz możliwości spływu wód opadowych i roztopowych zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu. Zmiana ukształtowania terenu lub zmiana przebiegu cieków może być dokonana jedynie w sytuacji zapewnienia odpływu wód w sposób niezakłócający stosunków wodnych na terenach i działkach sąsiednich. W celu zachowania swobodnego odpływu wód zabronione jest niszczenie i uszkodzenie istniejących urządzeń wodnych;
- 5) zakaz grodzienia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych (rzeka Wilga) w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, zabrania się niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych oraz gruntów pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi;
- 6) kompleksowe rozwiązanie zasad gospodarowania wodami w granicach terenów zmeliorowanych przeznaczonych pod zainwestowanie. Obowiązek przebudowy systemu melioracyjnego lub realizacji innych rozwiązań zapewniający zachowanie prawidłowych stosunków wodnych na terenie podlegającym zainwestowaniu i terenach sąsiednich;
- 7) ochronę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, poprzez:
- a) wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%,
 - b) przeznaczenie na tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych obszarów nie zainwestowanych w obrębie doliny rzeki Wilgi,
 - c) uwzględnienie zasięgu obszarów zagrożonych powodzią w planach miejscowych w oparciu o „Wstępną Ocenę Ryzyka Powodziowego”;
 - d) ustalenie, iż projektowane zbiorniki retencyjne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy realizować jako zbiorniki o charakterze bocznym.

Ochrona powietrza oraz ochrona przed hałasem. Kształtowanie podsystemu klimatycznego

Jako główne kierunki działań w zakresie ochrony zasobów powietrza atmosferycznego wskazuje się:

- 1) zmniejszenie zużycia energii, poprzez wykonanie termomodernizacji budynków, szczególnie komunalnych i użyteczności publicznej;
- 2) ograniczenie niskiej emisji poprzez:
 - a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
 - b) wspieranie inwestycji polegających na modernizacji systemów grzewczych szczególnie związanych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
 - c) rozwój monitoringu niskiej emisji zanieczyszczeń z gospodarstw domowych,
 - d) rozbudowę sieci gazowej, z dostosowaniem do zaopatrzenia obiektów w gaz do celów grzewczych,
 - e) rozbudowę miejskiej sieci ciepłej z dostosowaniem do zapotrzebowania.

Działania w zakresie ochrony przed hałasem winny zapewniać zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Działania wskazane w Studium obejmują:

- 1) ograniczenie rozwoju terenów podlegających ochronie akustycznej w zasięgu ponadnormatywnych oddziaływań źródeł hałasu;
- 2) ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności;
- 3) przebudowę układu drogowego i modernizację dróg;
- 4) wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych w postaci ekranów i osłon dźwiękoszczelnych, realizację nasadzeń roślinności ochronnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym szpalerowych nasadzeń drzew, lub poprawę izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w budynkach narażonych na hałas przekraczający wartości dopuszczalne.

Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, różnicując tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, należy wskazać do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej

Tworzenie systemu ciągów i węzłów zieleni w obszarze Miasta

Dla utrzymania ciągłości systemu przyrodniczego Miasta i obszarów sąsiednich wskazuje się szczególną ochronę naturalnych korytarzy i powiązań ekologicznych przed zmianą sposobu użytkowania. Funkcję korytarzy i powiązań ekologicznych na terenie miasta Garwolin pełnią przede wszystkim: dolina rzeki Wilgi, kompleksy leśne, strefy zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz inne elementy przyrodnicze (oznaczone na rysunku Studium), które gwarantują intensywny przepływ materii i energii oraz informacji genetycznej. Priorytetem winno być zachowanie ich drożności, poprzez wykluczenie rozwoju zainwestowania, w tym realizacji elektrowni wiatrowych, umożliwienie bezpiecznego przemieszczania się zwierząt przez tereny dróg. Tereny leśne, zieleni śródpolnej i dolinnej winny być chronione przed wycinką i zmianą sposobu użytkowania.

Planowane jest wyłączenie z użytkowania rolnej części terenu najmniej przydatnego rolniczo – wprowadzenie zalesień – rozwój istniejących kompleksów leśnych oraz realizacja zespołów leśnych w obszarach rolnych. Należy właściwie kształtować granice rolno – leśne, jako strefy przejściowe. Ich przebieg powinien być określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja nowego zainwestowania nie może powodować pogorszenia warunków funkcjonowania istniejących terenów zieleni oraz korytarzy ekologicznych. Ze względu na istotne znaczenie dla funkcjonowania lokalnych populacji, przed przekształceniami należy chronić doliny rzek i cieków, lasy i zadrzewienia śródpolne oraz roślinność wzdłuż dróg.

Realizacja zainwestowania odbywać się powinna w nastawieniu na wykorzystanie i ekspozycję walorów przyrodniczych: doliny rzeczne, istniejące lasy i zadrzewienia. Rozwój zainwestowania winien następować w nastawieniu na włączenie walorów przyrodniczych w strukturę przestrzenną Miasta i ich ekspozycję, a nie powodować ich marginalizacji i degradacji.

Dla ochrony i zapewnienia ciągłości zespołów zieleni w dolinie rzeki Wilgi planuje się ograniczenie zainwestowania w obszarach bezpośrednio przylegających do jej koryta – udostępnienie pasów terenów po obu jej brzegach dla urządzenia zieleni i ciągów spacerowych, wykluczenie realizacji nowej zabudowy.

Ponadto w ramach ochrony i rozwoju terenów zieleni w Mieście wskazuje się utrzymanie i pielęgnację istniejących parków i zespołów zieleni miejskiej oraz zachowanie istniejących ogrodów działkowych.

Ochrona powierzchni ziemi i gleb

W zakresie ochrony powierzchni ziemi i gleb jako głównie kierunki działań wskazuje się:

- 1) identyfikację i eliminację zagrożeń zanieczyszczenia gleb;
- 2) dalszy rozwój systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) realizację efektywnego systemu gospodarki odpadami;
- 4) racjonalizację rozwoju zainwestowania, poprzez:
 - a) koncentrację zabudowy w obszarze Miasta,
 - b) uzupełnienie zabudowy w obszarach zainwestowanych leżących w zasięgu urządzeń infrastruktury technicznej, posiadających dostęp do urządzonych dróg;
- 5) ochronę gleb przed erozją i stepowaniem poprzez wprowadzenie zalesień i pasów zadrzewień śródpolnych;
- 6) podnoszenie poziomu wiedzy użytkowników gleb w zakresie kodeksu dobrych praktyk rolniczych i zasad rolnictwa ekologicznego;
- 7) wprowadzenie nasadzeń roślinności ochronnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym szpalerowych nasadzeń drzew, w celu minimalizacji zanieczyszczeń pokrywy glebowej wzdłuż dróg;
- 8) przeciwdziałanie poważnym awariom przemysłowym poprzez możliwość lokalizacji na terenie Miasta zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wyłącznie w obszarze obejmującym teren istniejącego zakładu ERCA Polska Sp. z o.o. oraz kształtowanie zagospodarowania zarówno na terenie zakładu jak i jego otoczenia w sposób pozwalający ograniczyć ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i jej ewentualne skutki.

4.2. System obszarów chronionych. Propozycje rozszerzenia ochrony prawnej

Dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego Miasta konieczne jest zapewnienie ciągłości przestrzennej układów przyrodniczych, realizacja działań ochronnych i inwestycyjnych wskazanych dla kształtowania podsystemu biologicznego oraz tworzenia ciągów i węzłów zieleni np.: wprowadzenie zalesień uzupełniających istniejące kompleksy leśne, zapewnienie odpowiedniego funkcjonowania istniejących terenów zieleni oraz korytarzy ekologicznych tj. rzeki Wilgi i mniejszych cieków.

Ochrona obiektów i obszarów objętych ochroną prawną odbywać się winna poprzez respektowanie w pełni przepisów ustaw i aktów wykonawczych dotyczących:

- 1) ochrony przyrody oraz zasad ochrony poszczególnych obiektów i obszarów, ustalonych w aktach prawnych je ustanawiających i określających zasady ich ochrony;
- 2) lasów i gospodarki leśnej;

Dla pomników przyrody wskazuje się konieczność prowadzenia regularnych zabiegów konserwacyjno-pielęgnacyjnych, wynikających z potrzeb bieżących oraz ich odpowiedniego oznakowania.

Wskazuje się objęcie ochroną faktyczną i prawną walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny rzeki Wilgi w obszarze Miasta. Ochrona może być wprowadzona poprzez ustanowienie formy ochrony przyrody - np. zespołu przyrodniczo-krajobrazowego lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ochrona pozostałych zasobów przyrody winna być zapewniona poprzez respektowanie obowiązujących przepisów prawa oraz poprzez ustanowienie wymogów ochronnych w planach miejscowych.

W przypadku ustanowienia nowych form ochrony przyrody wymogi ochronne powinny zostać uwzględnione w planach i programach gminnych bez potrzeby dokonywania każdorazowo aktualizacji Studium.

4.3. Kierunki i zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Ochrona krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, powinna odbywać się poprzez spójne i komplementarne zachowanie wymogów ochrony środowiska, przyrody, zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz poprzez dbałość o ład przestrzenny, przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, utrzymanie porządku i czystości w Mieście. Zakłada się zapewnienie ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, w mieście Garwolin w szczególności poprzez:

- 1) przeprowadzenie niezbędnych działań rekultywacyjnych i rehabilitacyjnych zgodnie ze wskazaniami w pkt 2.7.1.;
- 2) zachowanie obszarów wyłączonych spod zabudowy określonych w pkt 2.5.;
- 3) przestrzeganie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów zawartych w pkt 3.1.;
- 4) przestrzeganie kierunków oraz zasad określonych w pkt 4.1. w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów;
- 5) przestrzeganie kierunków oraz zasad określonych w pkt 4.2. w zakresie systemu obszarów chronionych;
- 6) przestrzeganie kierunków oraz zasad określonych w pkt 4.4. w zakresie kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 7) przestrzeganie kierunków oraz zasad określonych w pkt 5 w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 8) weryfikację i uzupełnienie polityki przestrzennej Miasta oraz uzupełnienie dokumentów na szczeblu gminnym (m.in. Studium) o ustalenia dotyczące obszaru miasta Garwolina zawarte w audycie krajobrazowym dla obszaru województwa mazowieckiego (po jego uchwaleniu).

Korzystnie na jakość zagospodarowania przestrzeni Miasta może wpłynąć przyjęcie uchwały ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

4.4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Jako podstawowe kierunki kształtowania **rolniczej przestrzeni produkcyjnej** wskazuje się:

- 1) sukcesywne przeznaczenie części terenów rolnych najslabszych gleb pod zalesienia;
- 2) przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami, likwidację części gospodarstw rolnych i zapewnienie ludności dotychczas rolniczej miejsc pracy (w sektorze usług lub przemysłu);
- 3) utrzymanie funkcji rolniczych na terenach rolnych niezainwestowanych poprzez prowadzenie produkcji rolnej zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej, rozwój rolnictwa ekologicznego;
- 4) rozwój funkcji rekreacyjnych;
- 5) zachowanie istniejącej sieci rowów;
- 6) realizację zbiorników wodnych służących retencjonowaniu wód;
- 7) ochronę istniejących terenów zakrzewień i zadrzewień śródpolnych.

Wskazuje się utrzymanie na cele rolnicze terenów oznaczonych na rysunku Studium jako grunty orne (R), użytki zielone (PS), tereny potencjalnych zalesień (RL). Pozostałe tereny są terenami przeznaczonymi na inne cele niż rolne.

Nie przewiduje się możliwości lokalizacji w obszarze Miasta obiektów chowu i hodowli zwierząt zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zakłada się, iż arealy istniejących gospodarstw będą podlegały komasacji. Obsługa rolnictwa winna być realizowana w ramach istniejącej zabudowy z możliwością jej rozwoju. Realizacja nowej zabudowy związanej z rolnictwem na terenach wskazanych do utrzymania funkcji rolniczej dopuszczalna jest jedynie w sytuacji, gdy właściciel gospodarstwa nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych w terenach przeznaczonych pod zabudowę.

Jako podstawowe kierunki kształtowania **leśnej przestrzeni produkcyjnej** wskazuje się:

- 1) użytkowanie i ochronę lasów mające na celu prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z zasadami określonymi w Planach urzędzeniowych lasów;
- 2) zachowanie i rozwój istniejących kompleksów leśnych;
- 3) zwiększenie różnorodności biologicznej z jednoczesnym rozwijaniem wodochronnych, klimatotwórczych i środowiskotwórczych funkcji lasów;
- 4) dążenie do tworzenia drzewostanów wielogatunkowych i wielowiekowych o charakterze lasu naturalnego. Skład drzew winien odpowiadać roślinności potencjalnej siedlisk leśnych;
- 5) realizacja zalesień winna uwzględniać zachowanie bioróżnorodności i nie może powodować niszczenia istniejących żerowisk. Istniejące łąki śródleśne winny być zachowane;
- 6) właściwe kształtowanie stosunków wodnych;

- 7) odpowiednie kształtowanie granicy rolno-leśnej poprzez wprowadzanie zalesień na gruntach:
 - a) położonych w enklawach i półenklawach leśnych, przylegających bezpośrednio do kompleksów leśnych lub znajdujących się w szachownicy z użytkami leśnymi, narażonych na szkody wyrządzone przez zwierzynę leśną,
 - b) nieprzydatnych do produkcji rolniczej i nieużytkowanych rolniczo klas: IV-VI oraz nieużytkach rolniczych;
- 8) zakaz na terenach lasów realizacji zabudowy innej niż związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej. Zakaz nie dotyczy realizacji nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) realizację zbiorników wodnych i urządzeń służących retencjonowaniu wód i ochronie przeciwpożarowej.

Planuje się zwiększenie powierzchni obszarów leśnych na terenie Miasta. Wskazuje się tereny potencjalnych zalesień na glebach o niskiej przydatności rolniczej przyległych do istniejących kompleksów leśnych. Szczegółowe ustalenie lokalizacji obszaru zalesień winno nastąpić w planie miejscowym.

Należy dążyć do rozwoju istniejących kompleksów leśnych, tworzenia, możliwie dużych, zwartych obszarów leśnych wśród terenów rolnych oraz realizacji zalesień na terenach nieprzeznaczonych pod produkcję rolną a graniczących z kompleksami leśnymi. Granicę rolno-leśną należy ukształtować pozostawiając pas terenu dla rozwoju strefy przejściowej.

Zabudowy nie należy lokalizować w odległości od lasów mniejszej niż wysokość drzewostanu i mniejszej niż to wynika z przepisów odrębnych. Do terenów leśnych należy zapewnić dojazd w celu umożliwienia reagowania w sytuacjach zagrożeń, szczególnie w przypadku powstania pożaru.

Realizacja nowego zainwestowania nie może powodować pogorszenia warunków funkcjonowania istniejących terenów leśnych oraz korzyści ekologicznych.

4.5. Eksploatacja zasobów naturalnych. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Wskazuje się możliwość eksploatacji złóż kopalin w obrębie istniejących, udokumentowanych złóż surowców naturalnych. Dopuszcza się prowadzenie badań rozpoznawczych i ustanowienie obszarów i terenów górniczych na obszarach niewskazanych w Studium, zlokalizowanych na glebach o niskiej przydatności rolniczej. Prowadzenie eksploatacji złoża – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Dopuszcza się prowadzenie rozpoznawania złóż i eksploatację kopalin w granicach gruntów rolnych niskich klas bonitacyjnych, w tym na gruntach przeznaczonych do zalesienia poza zasięgiem wyznaczonych korytarzy ekologicznych oraz łąk i pastwisk.

Po zakończeniu eksploatacji obowiązuje przeprowadzenie rekultywacji terenu – przywrócenie terenu do pełnienia funkcji rolniczych, wodnych, leśnych lub innych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz geologii i górnictwa oraz ustaleniami Studium w zakresie kierunków przeznaczenia terenów.

Na terenie miasta Garwolina nie ustanowiono obszarów i terenów górniczych w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie prawa geologicznego i górniczego.

Nie wskazuje się obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny – potrzeby nie występują.

4.6. Kierunki i zasady zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych

Na terenie miasta Garwolina występują zagrożenia powodziowe, związane z wezbraniem wód rzeki Wilgi.

Zgodnie ze Wstępną Oceną Ryzyka Powodziowego opracowaną przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej z 2011 r. na terenie miasta Garwolina nie wyznaczono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Na Mapie obszarów, na których wystąpienie powodzi jest prawdopodobne wskazano część obszarów Miasta – wzdłuż rzeki Wilgi jako obszary, na których wystąpienie powodzi jest prawdopodobne.

Zgodnie ze „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – etap I (Uzupełnienie do „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – etap I). Rzeka Wilga. Miasto Garwolin”, opracowanym we wrześniu 2006 r. przez Małopolską Grupę

Geodezyjno-Projektową S.A. w Tarnowie na zlecenie RZGW w Warszawie, na terenie Garwolina wyznaczono zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%.

W niniejszym Studium uwzględniono występowanie obszarów zagrożonych powodzią w dolinie rzeki Wilgi - zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, w granicach których nie wyznaczono nowych terenów inwestycyjnych. Zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę ograniczono do terenów już zainwestowanych lub częściowo zainwestowanych.

Głównym kierunkiem działań ponadregionalnych w zakresie ochrony przeciwpowodziowej powinno być stworzenie sprawnego systemu bezpośrednich zabezpieczeń terenów zainwestowanych przed powodziami (m.in. wały, urządzenia hydrotechniczne itp.). Ponadto należy dążyć do stworzenia międzygminnego systemu monitoringu zagrożeń i organizacji działań zabezpieczających i ratunkowych w sytuacjach kryzysowych.

W 2017 r. we wschodniej części Miasta, w pobliżu ul. Bocznej i ul. Andersa, na rzece Wildze, powstał zbiornik retencyjny o powierzchni około 23 ha. Zbiornik pełni funkcje przeciwpowodziowe i retencyjne, pozwoli w racjonalny sposób gospodarować zasobami wodnymi.

Obszary wzdłuż mniejszych cieków oraz lokalne obniżenia terenu są miejscami występowania wód hipodermicznych, narażone są na okresowe podtopienia. Zagrożenie stanowi również dynamiczny spływ wód opadowych i roztopowych, mogący powodować przeciążenie odbiorników i w następstwie występowanie podtopień.

Celem ograniczenia niebezpieczeństwa powodzi, zalań i podtopień postuluje się:

- 1) ograniczenie realizacji zainwestowania na obszarach zagrożonych powodzią i podtopieniami;
- 2) ewentualna realizacja zainwestowania w obszarach zagrożonych nie może powodować ograniczenia swobody przepływu wód powodziowych. Ponadto należy zastosować rozwiązania ograniczające skutki wystąpienia powodzi (niwelacja terenu, posadowienie parteru budynku powyżej rzędnej zagrożenia powodziowego);
- 3) zachowanie drożności istniejących cieków oraz możliwości spływu wód opadowych i roztopowych zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu. Zmiana ukształtowania terenu lub zmiana przebiegu cieków może być dokonana jedynie w sytuacji zapewnienia odpływu wód w sposób niezakłócający stosunków wodnych na terenach i działkach sąsiednich;
- 4) ograniczenie lokalizacji zabudowy na obszarach łąk i pastwisk w obniżeniach dolinnych, zagrożonych lokalnymi podtopieniami;
- 5) utrzymanie przyrodniczej funkcji terenów łąk i pastwisk;
- 6) zwiększenie retencji zbiornikowej – budowę nowych zbiorników wodnych;
- 7) projektowane zbiorniki retencyjne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy realizować jako zbiorniki o charakterze bocznym;
- 8) zagospodarowywanie możliwie jak największej ilości wód opadowych i roztopowych na terenie działek – umożliwienie infiltracji do ziemi, realizację zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych.

W planach miejscowych należy uwzględnić zasięg obszarów zagrożonych powodzią z uwzględnieniem warunków ochrony przeciwpowodziowej oraz planów realizacji zainwestowania wraz z określeniem warunków ochrony istniejącego zainwestowania. Należy określić ograniczenia i warunki dopuszczenia realizacji zainwestowania.

Wskazany w Studium w oparciu o „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – etap I). Rzeka Wilga. Miasto Garwolin” zasięg obszarów zagrożonych powodzią będzie wymagał weryfikacji m.in. w związku z:

- 1) zrealizowanymi zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi;
- 2) realizacją zbiornika retencyjnego na rzece Wildze we wschodniej części Miasta.

W granicach miasta Garwolin nie występują naturalne zagrożenia geologiczne ani obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

4.7. Obszary, na których dopuszcza się lokalizację zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zapobieganie wystąpieniu poważnej awarii przemysłowej i jej skutkom

Obszarami, na których dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jest wyłącznie fragment terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (PUC), obejmujący teren istniejącego zakładu ERCA Polska Sp. z o.o., w oznaczonych na rysunku Studium granicach obszaru lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Nie przewiduje się na obszarze Miasta lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Celem przeciwdziałania wystąpieniu poważnym awariom przemysłowym oraz minimalizowaniu skutków ich wystąpienia wskazuje się:

- 1) bezwzględne przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 2) stosowanie rozwiązań technologicznych pozwalających ograniczyć ryzyko wystąpienia awarii, a w szczególności zapobiegających uwolnieniu substancji niebezpiecznych wykorzystywanych w ramach działalności zakładu oraz pozwalających monitorować obecność uwolnionych substancji niebezpiecznych;
- 3) zachowanie pasów ochronnych od terenów sąsiednich pozwalających na ograniczenie skutków wystąpienia poważnej awarii, w tym wprowadzenie zieleni izolacyjnej;
- 4) podczas kształtowania zagospodarowania na terenach sąsiadujących z obszarem lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zachowanie bezpiecznej odległości (każdorazowo określonej indywidualnie mając na względzie m.in. takie czynniki jak: rodzaj zagrożenia, odległość od źródła zagrożenia, ukształtowanie terenu, kierunek wiatru, rodzaj wprowadzanej zabudowy).

4.8. Obszary uzdrowisk

Obszar miasta Garwolina nie posiada statutu uzdrowiska ani statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056 z późn. zm.).

4.9. Środowiskowe uwarunkowania realizacji inwestycji

Realizując wszelkiego rodzaju inwestycje należy dążyć do zminimalizowania ich szkodliwego oddziaływania na środowisko poprzez zastosowanie odpowiednich środków i urządzeń zarówno na etapie budowy jak i późniejszej eksploatacji.

W zakresie lokalnych uwarunkowań środowiskowych winny być respektowane ograniczenia związane z:

- 1) lokalizacją inwestycji w granicach obszarów i w sąsiedztwie obiektów i obszarów chronionych i planowanych do objęcia ochroną;
- 2) wymogami ochrony obszarów leśnych, gruntów rolnych i obszarów dolinnych;
- 3) wymogiem zachowania drożności naturalnych korytarzy ekologicznych i powiązań ekologicznych.

4.10. Wytyczne określenia ustaleń zasad ochrony środowiska i jego zasobów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W planach miejscowych należy zapewnić rewaloryzację, ochronę i rozwój istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz niwelowanie niekorzystnego wpływu działalności człowieka na środowisko zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium. Należy:

- 1) wprowadzić ograniczenia w zakresie wykorzystania powierzchni ziemi – ustalić wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dostosowane do specyfiki lokalizacji;
- 2) zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium określić zasady gospodarowania wodami, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami;
- 3) należy określić przynależność poszczególnych terenów do odpowiedniego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 4) istniejące zespoły zieleni, lasy winny być chronione przed niszczeniem poprzez m.in. ustalenie stref ochronnych, o ograniczonych możliwościach rozwoju zabudowy;

- 5) istniejące ciekę objąć ochroną przed zasypywaniem i zabudowywaniem poprzez ustalenie stref ochronnych i zakazu niwelowania terenu;
- 6) uwzględnić: obszary płytkiego występowania wód gruntowych, zasięg terenów narażonych na niebezpieczeństwo podtopień oraz zagrożonych powodzią, a także określić ograniczenia i warunki realizacji zainwestowania w ich obrębie;
- 7) przewidzieć wprowadzenie rozwiązań technicznych umożliwiających przemieszczanie się zwierząt w poprzek liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz drogowej (tunele, przepusty, mosty, kładki itp.), podczas budowy nowych oraz modernizacji istniejących;
- 8) bezwzględnie uwzględnić zasady ochrony obszarów i obiektów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) przy określaniu zasad gospodarowania na terenach wartościowym pod względem przyrodniczo – krajobrazowym (dolina rzeki Wilgi) wskazanych do objęcia ochroną należy uwzględnić ograniczenia w zakresie kształtowania zainwestowania mające na celu zachowanie walorów obszaru;
- 10) szczegółowo określić lokalizację obszarów zalesień.

5 Kierunki oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

5.1. Ochrona dziedzictwa kulturowego. Potrzeby ochrony i rozwoju wartości kulturowych

Ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej jest istotnym elementem budowania tożsamości Miasta i integracji jej mieszkańców oraz tworzenia korzystnego wizerunku Miasta wykorzystującego i szanującego swoje dziedzictwo.

Zasady ochrony i opieki nad zabytkami określają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków (ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.)). Zgodnie z jej przepisami ochronie prawnej podlegają dobra kultury wpisane do rejestru zabytków, pomniki historii i parki kulturowe. Ponadto ochrona dóbr kultury realizowana jest w procesie planowania przestrzennego poprzez wyznaczenie stref ochronnych (konserwatorskiej, ekspozycji, itp.).

Organy administracji publicznej zobowiązane są do ochrony zabytków, w szczególności, do podejmowania działań mających na celu m.in.:

- 1) zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
- 2) rewaloryzacja istniejących zasobów oraz tworzenie nowych wartości kulturowych w obrębie przestrzeni publicznych Miasta;
- 3) zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków;
- 4) zapobieganie niszczeniu i niewłaściwemu korzystaniu z zabytków;
- 5) kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków;
- 6) uwzględnienie zasad ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz kształtowaniu środowiska;
- 7) zwiększenie świadomości wśród mieszkańców wartości kulturowej istniejących obiektów i obszarów zabytkowych.

Wskazane jest podjęcie przez władze Miasta działań organizacyjnych oraz promocyjnych wspomagających właścicieli w utrzymaniu obiektów zabytkowych oraz prowadzonych przy nich pracach konserwatorskich.

Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

Przekształceń i rehabilitacji wymagają:

- 1) obszar zabytkowego centrum Miasta, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych „B”;
- 2) teren zabytkowego zespołu dworskiego przy ul. Studzińskiego, park dworski, w granicach strefy pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej „A”;
- 3) zespół koszar przy ul. Legionów, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych „B”.

Konieczne jest przywrócenie ładu przestrzennego, wyeksponowanie wartości zabytkowych i krajobrazowych powyższych obiektów i obszarów. Należy również zrealizować zasadę podnoszenia standardu środowiska kulturowego, poprzez zachowanie, właściwą eksploatację,

a także odbudowę obiektów zabytkowych. Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy. Celem działań winno być zahamowanie procesów degradacji struktury zabytkowej oraz kształtowanie ładu przestrzennego poprzez rewitalizację i rehabilitację istniejących zasobów.

5.2. Ochrona konserwatorska

Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków realizowana będzie poprzez respektowanie zasad ich ochrony zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków. Obiekty wpisane do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków winny być objęte ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Gminna ewidencja zabytków, po dokonaniu ewentualnej weryfikacji listy obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, jest podstawą do sporządzenia gminnego programu opieki nad zabytkami – koniecznych dla realizacji spójnej polityki ochrony zabytków.

Niezależnie od stanu technicznego i wysokości ponoszonych nakładów finansowych na ich utrzymanie obiekty zabytkowe (zarówno te wpisane do rejestru zabytków jak i te z ewidencji zabytków) podlegają ochronie, przy czym:

- 1) obiekty w bardzo złym stanie technicznym, których stan nie pozwala na przeprowadzenie remontu bądź też koszt remontu znacznie przekraczałby wartość obiektów, zakwalifikowane na podstawie szczegółowych ekspertyz konstrukcyjno-budowlanych do rozbiórki, podlegają ochronie poprzez obowiązek sporządzenia szczegółowej dokumentacji inwentaryzacyjnej konserwatorsko – budowlanej przed dokonaniem rozbiórki;
- 2) obiekty realizowane w miejscu rozebranego budynku winny respektować proporcje, formę dachów, relacje z sąsiednimi budynkami, odpowiadające charakterowi obiektów zabytkowych;
- 3) realizacja nowych obiektów w otoczeniu obiektów zabytkowych nie może powodować pomniejszenia wartości kulturowej i funkcjonalnej obiektu zabytkowego oraz jego ekspozycji;
- 4) wykorzystanie zabytkowego obiektu lub zespołu na cele użytkowe, prowadzenie jakichkolwiek prac remontowych oraz dokonywanie zmian dotyczących zabytku oraz jego otoczenia, może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości z uwzględnieniem historycznej funkcji, a wszelkie działania przy zabytku i jego otoczeniu związane z naruszeniem substancji lub mogące mieć wpływ na stan zachowania lub zmiany w wyglądzie wymagają uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych (aktualnie z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w imieniu którego działa Delegatura w Siedlcach WUOZ w Warszawie).

Proponuje się objęcie ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków następujących obiektów:

- 1) cmentarza parafialnego przy ul. Cmentarnej z I poł. XIX w.;
- 2) kaplicy na cmentarzu parafialnym, mur. 1839 r.;
- 3) mauzoleum rodziny Hordliczków na cmentarzu parafialnym, mur. k. XIX w.;
- 4) cmentarza wojennego przy ul. Kościuszki z 1949 r.

Strefy ochrony konserwatorskiej

W celu ujęcia systemowego ochrony zabytków ustala się w Studium **strefy ochrony konserwatorskiej**, dla których określa się ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenów, realizacji inwestycji oraz kształtowania zabudowy - do uwzględnienia przy sporządzaniu planu miejscowego.

Wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefę pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – strefa „A”, obejmującą:
 - a) kolegiata pw. Przemienienia Pańskiego,
 - b) budynek Urzędu Miasta przy ul. Staszica 15,
 - c) dawną stajnię z zespołu koszar przy Al. Legionów,
 - d) park z dawnego zespołu dworskiego „Sulbiny” przy ul. Lubelskiej 50,
 - e) zespół dworski przy ul. Studzińskiego;
- 2) strefę ochrony zachowanych elementów zabytkowych – strefa „B”, obejmującą:
 - a) układ urbanistyczny Miasta,
 - b) cmentarz parafialny przy ul. Cmentarnej,

- c) cmentarz wojenny przy ul. Kościuszki,
 - d) zespół dawnych koszar przy Al. Legionów,
 - e) zespół pomników na terenie Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych nr 1 przy ul. Kościuszki;
- 3) strefę ochrony krajobrazu – strefa „K”, obejmującą tereny nad rzeką Wilgą, po obu stronach Al. Legionów;
 - 4) strefę ochrony ekspozycji obiektu zabytkowego – strefa „E”, obejmująca widok z ul. Cmentarnej w kierunku południowo-wschodnim na kolegiatę pw. Przemienienia Pańskiego.

W granicach **strefy pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej „A”** wskazuje się utrzymanie zasad ochrony ustalonych dla tej strefy:

- 1) priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z prowadzonej działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej. Działania konserwatorskie powinny zmierzać do zachowania i wyeksponowania obiektów i obszarów zabytkowych;
- 2) obowiązek zachowania istniejących obiektów o wartościach kulturowych i kompozycyjnych, zlokalizowanych w obrębie strefy i ich docelową adaptację do współczesnych potrzeb z zakazem wprowadzania programu funkcjonalnego sprzecznego z charakterem obiektów zabytkowych;
- 3) obowiązek uporządkowania i zagospodarowania zgodnie z historyczną funkcją wnętrza kwartałów zabudowy, w razie potrzeby - wprowadzenia, nowej zabudowy uzupełniającej;
- 4) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, funkcji, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 5) uwzględnienie, przy budowie nowych obiektów w pierzejach rynkowych, szczegółowych wytycznych WKZ w zakresie kształtu i formy budynku, spadków dachów, kierunku kalenicy itp.;
- 6) obowiązek dążenia do maksymalnego zachowania i konserwacji istniejącego drzewostanu;
- 7) zakaz lokalizowania funkcji naruszających zabytkowy układ brył budynków i ich elewacji;
- 8) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub naruszających zabytkowy charakter obiektów;
- 9) docelowo likwidację obiektów zdekapitalizowanych i dysharmonijnych;
- 10) wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Dla **strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych „B”** ustala się:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów osi widokowych i kompozycyjnych;
- 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 3) wymóg zachowania pierwotnych podziałów parcelacyjnych;
- 4) zakaz wytyczania nowych publicznych ciągów komunikacyjnych;
- 5) wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie wymagają uzgodnienia z WKZ;
- 6) obowiązek usytuowania nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w istniejącej linii zabudowy w układzie zabudowy zwartej;
- 7) obowiązek nawiązania do sąsiednich charakterystycznych podziałów elewacyjnych wpływających na odbiór wizualny zabudowy usytuowanej w pierzei (tj. linie dachów, gzymsy, itp.);
- 8) dążenie do poprawy ekspozycji zabytkowych zespołów przestrzennych poprzez obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lokalizacji, form i gabarytów nowo realizowanych obiektów, oraz stopniowo eliminować obiekty dysharmonijne;
- 9) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub naruszających zabytkowy charakter obiektów i obszarów;
- 10) wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W granicach **strefy ochrony krajobrazu „K”** postuluje się:

- 1) obowiązek dążenia do maksymalnego zachowania i konserwacji istniejącego zabytkowego drzewostanu. Dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny;
- 2) utrzymanie istniejącego użytkownika;
- 3) nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością;
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub naruszających zabytkowy charakter.

W granicach **strefy ochrony ekspozycji i powiązań widokowych „E”** wskazuje się:

- 1) zachowanie powiązań widokowych pomiędzy kaplicą na cmentarzu parafialnym i kolegiatą pw. Przemienienia Pańskiego;
- 2) ograniczenie wysokości zabudowy, zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych, masztów, obiektów (instalacji) telekomunikacyjnych oraz sieci energetycznych ograniczających powiązania widokowe.

Strefy ochrony archeologicznej

W celu ochrony zabytków archeologicznych na terenie Miasta, ustala się w Studium **strefy obserwacji archeologicznej „OW”**, dla której określa się ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenów, realizacji inwestycji oraz kształtowania zabudowy - do uwzględnienia przy sporządzaniu planu miejscowego. W granicach strefy:

- 1) działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych schodzących poniżej 0,3 m od współczesnej powierzchni użytkowej, w tym pobór kruszywa budowlanego, niwelacje terenu i usuwanie karpin, jest dopuszczalna pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych polegających na sporządzeniu dokumentacji konserwatorskiej obiektów i nawarstwień kulturowych w granicach stanowiska;
- 2) zakres i warunki prowadzenia prac archeologicznych i dokumentacyjnych określa wojewódzki konserwator zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszar występowania zabytków na stanowisku należy wyłączyć z zalesiania.

Dopuszcza się powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wpisaniu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

Zabytki archeologiczne podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, m.in. w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, obowiązuje wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenie nowoodkrytych stanowisk archeologicznych, a także zawiadomienie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5.3. Miejsca pamięci narodowej

Ochroną winny być objęte miejsca pamięci narodowej oraz ich najbliższe otoczenie.

W odległości 50 m od istniejących miejsc pamięci należy wykluczyć możliwość zaśmiecania, gromadzenia odpadów, gromadzenia mas ziemnych.

W odległości mniejszej niż 20,0 m należy zakazać lokalizacji wolnostojących form reklamowych.

5.4. Ochrona dóbr kultury współczesnej

Ze względu na brak obiektów kwalifikujących się do wpisania na listę dóbr kultury współczesnej na obszarze Miasta, nie wprowadza się zasad ochrony dla jakiegokolwiek istniejącego obiektu.

W przypadku uznania obiektu przez Radę Miasta za dobro kultury współczesnej, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić jego ochronę.

Ochrona dóbr kultury współczesnej nie wymaga zmiany Studium – wskazania obiektów i ich stref ochronnych – może i powinna być realizowana w ramach dostępnych narzędzi przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.5. Turystyka

W ramach działań służących rozwojowi turystyki wskazuje się:

- 1) ochronę doliny rzeki Wilgi z wykorzystaniem dla celów sportowo – rekreacyjnych;
- 2) rewitalizację zabytkowych obiektów i obszarów;
- 3) rozwój usług służących obsłudze ruchu turystycznego.

W celu promocji walorów krajobrazowo – przyrodniczych Miasta oraz edukacji społeczeństwa postuluje się utrzymanie istniejących szlaków turystycznych (rowerowych i kajakowego po rzece Wildze) oraz wytyczenie ścieżek krajoznawczo – dydaktycznych służących edukacji kulturalnej oraz przyrodniczej turystów i mieszkańców Miasta.

Przebiegające przez teren Miasta szlaki oraz wartościowe obiekty zlokalizowane w ich sąsiedztwie powinny być oznakowane i właściwie opisane.

W sąsiedztwie szlaków wskazany jest rozwój obiektów i urzędzeń służących obsłudze ruchu turystycznego.

5.6. Wytyczne określania ustaleń zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W ustaleniach planów miejscowych należy zagwarantować ochronę krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Ustalenia planów miejscowych winny respektować wskazane kierunki działań w zakresie ochrony obiektów zabytkowych i krajobrazu kulturowego.

Zasady ochrony, zakres dopuszczalnych przekształceń przy obiektach zabytkowych oraz ich otoczeniu winny zostać określone indywidualnie dla poszczególnych obiektów w planie miejscowym zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi i ogólnymi kierunkami zawartymi w Studium.

6 Kierunki oraz zasady rozwoju systemów komunikacji

6.1. Kształtowanie powiązań zewnętrznych

W rozwoju systemu komunikacyjnego Miasta, w zakresie kształtowania powiązań zewnętrznych, zakłada się:

- 1) utrzymanie i modernizację istniejącej sieci dróg krajowych i powiatowych w dostosowaniu do obciążeń ruchem oraz obowiązujących przepisów w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne;
- 2) eliminację z obszaru centrum ruchu tranzytowego:
 - a) wyprowadzenie przebiegu drogi krajowej nr 76 poza obszar centrum – wprowadzenie na obwodnicę, ul. Kościuszki i projektowaną „obwodnicę”,
 - b) budowę wschodniej obwodnicy Miasta tzw. „Małej Obwodnicy Garwolina” dla przejęcia ruchu z dróg powiatowych i powiązania ich z drogami krajowymi;
- 3) przejęcie istniejącego przebiegu drogi krajowej nr 76 dla obsługi ruchu lokalnego;
- 4) parametry dróg krajowych i powiatowych powinny uwzględniać lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem transportu komunikacją zbiorową.

6.2. Kształtowanie wewnętrznego układu komunikacyjnego

W rozwoju wewnętrznego systemu komunikacyjnego Miasta zakłada się:

- 1) budowę nowych połączeń dróg gminnych z układem dróg o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) uspokojenie ruchu w centrum;
- 3) utrzymanie, modernizację i przebudowę istniejącej sieci dróg gminnych z dostosowaniem do obowiązujących przepisów w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne. Parametry techniczne dróg należy dostosować do prowadzonego na nich ruchu oraz możliwości terenowych;
- 4) w obszarze ścisłego centrum (rejon Placu Centralnego przy ul. Senatorskiej, Krótkiej, Nadwodnej i Kościuszki) wprowadzenie ograniczenia ruchu dla dojazdów docelowych;
- 5) zapewnienie powiązań pomiędzy osiedlami poza obszarem centrum;
- 6) budowę ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych;
- 7) realizację nowych dróg na terenach przewidzianych dla rozwoju urbanizacji.

6.3. Parkowanie

Przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki programowania miejsc postojowych na obszarach położonych w obszarze zabudowy śródmiejskiej i obszarze zewnętrznym.

Tab. 26. Minimalne wskaźniki programowania miejsc postojowych.

Rodzaj		Jednostka odniesienia	Ilość miejsc parkingowych na jednostkę odniesienia	
			obszar zabudowy śródmiejskiej	obszar zewnętrzny
miejsca parkingowe dla mieszkańców	zabudowa jednorodzinna	1 mieszkanie	1	1
	zabudowa wielorodzinna		0,8	1,3
miejsca parkingowe dla pracowników usług, zakładów produkcyjnych, składów i magazynów		10 zatrudnionych na zmianie	2	4
miejsca dla klientów	biura	100 m ² p.u.	2	3
	handel, usługi	100 m ² p.u.	2	3
	restauracje, kawiarnie	100 miejsc konsumpcyjnych	10	20
	kino, teatr	100 miejsc widowiskowych	10	20
	obiekty sportowe	100 użytkowników jednocześnie	10	15
	szpitale	10 łóżek	2	2
	przychodnie zdrowia	100 m ² p. u.	2	3
	kluby, domy kultury	100 użytkowników jednocześnie	10	15

W planie miejscowym należy wprowadzić wymagania w zakresie minimalnej ilości miejsc postojowych w dostosowaniu do przeznaczenia terenów tak, by potrzeby parkowania realizowane były w granicach terenów inwestycji lub specjalnych wyznaczonych na ten cel terenach. W obszarze zabudowy śródmiejskiej należy dążyć do ograniczenia parkowania przykrawężnikowego.

6.4. Komunikacja zbiorowa

Zakłada się rozwój ilościowy i jakościowy przewozów realizowanych przez komunikację autobusową na dotychczasowych zasadach. Komunikacja zbiorowa i powiązania z obszarami sąsiednimi może być realizowana przez indywidualnych przewoźników.

Wskazany jest rozwój połączeń ze stacją kolejową Garwolin w Woli Rębkowskiej, zapewniającą powiązania kolejowe o zasięgu ponadlokalnym i regionalnym.

6.5. Ścieżki rowerowe

W pasach drogowych dróg krajowych i powiatowych, o ile warunki terenowe na to pozwalają, należy przewidzieć pobocza lub ścieżki rowerowe i chodniki umożliwiające bezpieczne poruszanie się rowerzystom i pieszym.

Wskazana jest realizacja ścieżek rowerowych łączących śródmieście z większymi zakładami pracy, bądź ich zespołami, z większymi zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz ośrodkami usługowymi.

W pozostałych drogach ruch rowerowy może pozostać nie oddzielony od samochodowego.

Dla wyznaczonych szlaków rowerowych ustala się konieczność oznakowania oraz zapewnienia możliwości bezpiecznego poruszania się rowerzystom, w miarę możliwości separację ruchu rowerowego od samochodowego.

6.6. Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów komunikacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W planach miejscowych należy zapewnić docelową możliwość realizacji układu komunikacyjnego w parametrach określonych w Studium poprzez zabezpieczenie pasa terenu przewidzianego pod budowę nowych ciągów komunikacyjnych (poprzez wskazanie ich lokalizacji lub wyznaczenia rezerwy terenu z zakazem zabudowy) oraz odsunięcie linii zabudowy od dróg, które wymagają modernizacji.

Parametry techniczne dróg należy przyjąć zgodnie z klasami technicznymi odpowiednimi dla ich kategorii oraz prowadzonego na nich ruchu. Wskazane na rysunku studium klasy techniczne dróg należy traktować jako wyjściowe dla projektowania układu drogowego. Klasy dróg mogą być zarówno obniżone, ze względu na zmniejszenie się intensywności ruchu oraz istniejące zainwestowanie, lub zwiększone ze względu na wzrost natężenia ruchu.

Szczegółowe ustalenie przebiegu i parametrów winno być dokonane w planie miejscowym lub w odpowiedniej decyzji administracyjnej.

7 Kierunki oraz zasady rozwoju infrastruktury technicznej

Ustalenie właściwych kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej wynikać powinno z potrzeb zwiększenia atrakcyjności Miasta dla ewentualnych nowych inwestorów, wymogów ochrony środowiska oraz poprawę warunków obsługi dla mieszkańców. Przy ustalaniu potrzeb i priorytetów odnoszących się do poszczególnych systemów oraz wynikających z nich wzajemnych zależności, należy uwzględnić:

- 1) powiązania systemów infrastruktury technicznej funkcjonujących na obszarze Miasta z otoczeniem;
- 2) powiązania lokalnych programów rozwoju infrastruktury technicznej z programami ponadlokalnymi;
- 3) uwarunkowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej wskazuje się lokalizację terenów infrastruktury technicznej obejmujących istniejące obiekty infrastruktury technicznej związane z gospodarką wodną, ściekową, gospodarką odpadami oraz urządzenia elektroenergetyczne i gazownicze. W granicach terenów infrastruktury obowiązuje:

- 1) utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejących oraz budowa nowych urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej;
- 2) sposób zainwestowania dostosowany do wymogów technologicznych i bezpieczeństwa użytkowania.

Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

7.1. Gospodarka wodno-ściekowa

7.1.1. Zaopatrzenie w wodę

Wskazuje się kontynuację rozbudowy sieci wodociągowej w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych, w układach zamkniętych, pierścieniowych, pozwalających na wielokierunkowe zasilanie istniejących i planowanych rejonów urbanizacji. Standard wyposażenia powinien zapewniać możliwość korzystania z sieci wodociągowej dla mieszkańców i usług w 100% oraz, z ograniczeniami, dla przemysłu. Realizacja ujęć indywidualnych powinna być ograniczone wyłącznie dla potrzeb technologicznych zakładów produkcyjnych. Obieg wody wykorzystywanej dla celów technologicznych powinien być prowadzony w systemie zamkniętym.

Istniejąca sieć wodociągowa winna podlegać modernizacji. Priorytetową działalnością powinna być modernizacja starej i awaryjnej sieci wodociągowej w centrum Miasta, w szczególności usunięcie rur z azbestocementu. Prace modernizacyjne powinny uwzględniać dostosowanie sieci do funkcjonowania w sytuacjach nadzwyczajnych zagrożeń oraz wymianę elementów sieci zdekapitalizowanych, które mogą stanowić zagrożenie dla stanu czystości dostarczanej wody.

7.1.2. Odprowadzanie ścieków komunalnych i ich oczyszczanie

W zakresie budowy systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków wskazuje się:

- 1) modernizację i rozbudowę miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 2) modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z aktualnymi potrzebami i planami rozwojowymi Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji;
- 3) likwidację nieszczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód lub do ziemi.

Na obszarach, poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie ścieków komunalnych winno się odbywać na zasadach dotychczasowych - dopuszczalne jest stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe.

Obiekty, z których ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych, po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej winny być do niej podłączone.

Nieczystości pochodzenia zwierzęcego z budynków inwentarskich powinny być gromadzone w dostosowanych do tego zbiornikach oraz zagospodarowane w rolnictwie zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej.

Ponadto, wskazuje się konieczność prowadzenia racjonalnej gospodarki wodno – ściekowej w zakładach przemysłowych poprzez:

- 1) rezygnację z wodochłonnych technologii przemysłowych;
- 2) korzystanie z zamkniętych obiegów wody.

Odprowadzanie ścieków z zakładów przemysłowych powinno się odbywać w oparciu o rozwiązania indywidualne w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami.

7.1.3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych. Ochrona przeciwpowodziowa

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych wskazuje się:

- 1) rozwój systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) zagospodarowywanie możliwie jak największej ilości wód opadowych i roztopowych na terenie działek – umożliwienie infiltracji do ziemi, realizację zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych;
- 3) odprowadzanie wód z obszarów zwartej zabudowy, w tym z placów i parkingów, do systemu kanalizacji deszczowej;
- 4) odprowadzanie wód z terenów ekstensywnie zainwestowanych do ziemi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi z ewentualnym zastosowaniem ich podczyszczania zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami.

W zakresie ochrony przed powodzią wskazuje się:

- 1) obszary zagrożone powodzią – w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, oznaczone na rysunku Studium;
- 2) modernizację istniejącego systemu melioracji (rzeki, kanały, wały) w celu dostosowania ich do aktualnych potrzeb;
- 3) rozbudowę systemu małej retencji;
- 4) budowę zbiorników retencyjnych; projektowane zbiorniki retencyjne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy realizować jako zbiorniki o charakterze bocznym;
- 5) utrzymanie, ochronę i rozbudowę mostów zlokalizowanych w ciągach dróg przecinających dolinę rzeczną, z zapewnieniem właściwych przepływów;
- 6) realizację niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych służących ochronie przeciwpowodziowej oraz ochronie środowiska.

7.2. Systemy energetyczne

7.2.1. Zaopatrzenie w ciepło

Wskazuje się utrzymanie dotychczasowego systemu zaopatrzenia w ciepło, tj. z kotłowni miejskich i indywidualnych, przy założeniu:

- 1) rozwoju zasięgu sieci ciepłej i poziomu jej wykorzystania, szczególnie w obszarze zabudowy śródmiejskiej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) nowo wznoszone obiekty powinny być wyposażone w wysokosprawne systemy grzewcze stosujące technologie i paliwa ekologiczne, spełniające wymagania w zakresie emisji spalin;
- 3) wykorzystania w indywidualnych systemach grzewczych odnawialnych źródeł energii – pompy ciepła, energia słoneczna, biomasa;
- 4) dążenia do stopniowego zastępowania przestarzałych systemów grzewczych nowymi, bezpiecznymi ekologicznie;
- 5) rozwoju źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii.

7.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zakłada się utrzymanie istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz jej sukcesywną rozbudowę na obszarach wskazanych do zainwestowania. W zakresie rozwoju sieci elektroenergetycznej wskazuje się:

- 1) utrzymanie i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych;
- 2) rozbudowę sieci w sposób umożliwiający zasilanie nowych odbiorców z terenów wskazanych do rozwoju zainwestowania;
- 3) dopuszcza się rozbudowę sieci energetycznych 110kV i budowę nowych stacji transformatorowych w przypadku konieczności zapewnienia odbiorcom odpowiednich standardów zaopatrzenia w energię;
- 4) zachowanie strefy ograniczeń w zabudowie o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii w obu kierunkach) od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV. W granicach strefy obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) konieczność uzgodnienia warunków lokalizacji wszelkich obiektów i prowadzenia robót budowlanych z właścicielem linii,
 - c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią,
 - d) teren w strefie ograniczeń w zabudowie od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową,
 - e) konieczność uzyskania opinii i uzgodnień właściciela linii w przypadku jakichkolwiek zmian w kwalifikacji terenu w obrębie strefy i w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Rozwiązywanie kolizji linii napowietrznych z istniejącą i projektowaną zabudową należy uzyskiwać poprzez:

- 1) zachowanie dopuszczalnych odległości projektowanej zabudowy od obiektów elektroenergetycznych;
- 2) ewentualną zmianę dotychczasowej trasy linii, skablowanie linii napowietrznych (przebudowa może być zrealizowana wyłącznie przez właściciela sieci na wniosek podmiotu, który tę zmianę powoduje).

Ze względów ekonomicznych jako zasadę w zakresie rozbudowy sieci elektroenergetycznej należy uznać:

- 1) na terenach o wysokim stopniu zurbanizowania – sieć kablową;
- 2) na terenach o niskim stopniu zurbanizowania - sieć napowietrzną.

Dla odbiorców wymagających zwiększonej pewności zasilania należy uwzględnić możliwość dwukierunkowego zasilania.

Wskazuje się utrzymanie i modernizację istniejącego oświetlenia ulicznego oraz jego sukcesywną rozbudowę na obszarach wskazanych do realizacji zainwestowania.

7.2.3. Zaopatrzenie w gaz

Zakłada się dalszy rozwój i modernizację sieci gazowej na terenie Miasta. Rozbudowa sieci powinna być prowadzona z uwzględnieniem efektów ekologicznych (eliminacji kotłowni na paliwa stałe) oraz kryteriów ekonomicznej opłacalności. Realizowana sieć gazowa winna zapewniać możliwość wykorzystania gazu sieciowego dla potrzeb grzewczych.

Zakłada się utrzymanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 500 mm Wronów-Rembelszczyzna z możliwością jego rozbudowy poprzez budowę drugiego rurociągu DN 700/1000 równoległe do istniejącego, zgodnie z ustaleniami *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego*.

Wskazuje się zachowanie strefy ograniczeń w zabudowie w związku z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia. Wyznaczone granice strefy ograniczeń w zabudowie odpowiadają maksymalnemu zasięgowi zmniejszonej strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 65,0 m, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. W granicach strefy obowiązują ograniczenia zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7.2.4. Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii

Dopuszcza się lokalizację w granicach Miasta urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących pozyskiwaniu energii ze źródeł odnawialnych, w tym m.in. biomasy, wód powierzchniowych, wód geotermalnych, ciepła ziemi i słońca. Nie przewiduje się możliwości lokalizacji w granicach Miasta elektrowni wiatrowych.

W rozwiązaniach indywidualnych w zakresie zaopatrzenie w ciepło, szczególnie w obiektach usługowych i produkcyjnych, wskazane jest pokrycie części zapotrzebowania na ciepło ze źródeł ciepła wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych.

7.3. Systemy telekomunikacyjne i teleinformatyczne. Rozwój społeczeństwa informacyjnego

Zakłada się:

- 1) pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych;
- 2) rozwój sieci teleinformatycznych;
- 3) możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych) z ograniczeniem na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 4) w sąsiedztwie Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Garwolinie uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji lądowiska dla śmigłowców.

Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej, rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się:

- 1) rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu;
- 2) urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych;
- 3) rozwój sieci bezprzewodowych – budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu – np. za pomocą sieci Hot Spot-ów.

7.4. Gospodarka odpadami

W zakresie gospodarki odpadami, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych należy:

- 1) objąć wszystkich właścicieli nieruchomości systemem gospodarowania odpadami komunalnymi;
- 2) objąć mieszkańców systemem selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
- 3) utworzyć punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych, łatwo dostępnych dla wszystkich mieszkańców Miasta – wielkogabarytowych, sprzętu elektrycznego i elektronicznego;
- 4) opracować i realizować program usuwania z terenu Miasta wyrobów zawierających azbest. Zakłada się docelowo do roku 2032 usunięcie wszystkich wyrobów zawierających azbest;
- 5) wyeliminować proceder nielegalnego składowania odpadów;
- 6) prowadzić działania zwiększające świadomość ekologiczną społeczeństwa.

Nie przewiduje się w obszarze Miasta lokalizacji składowiska odpadów.

7.5. Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W planach miejscowych należy zapewnić możliwości rozwoju sieci jak i ich eksploatację. Sieci w miarę możliwości powinny być prowadzone w terenach ogólnodostępnych. W przypadku braku takiej możliwości możliwe jest prowadzenie sieci po terenach działek prywatnych. W takiej sytuacji należy zapewnić dostęp do sieci w ramach umów cywilno-prawnych.

Ustalenia planu miejscowego powinny zapewniać docelowy rozwój sieci zgodnie z przyjętymi założeniami rozwoju sieci z ewentualnym wprowadzeniem rozwiązań tymczasowych.

8 Kierunki rozwoju i przekształceń infrastruktury społecznej

8.1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Polityka mieszkaniowa Miasta

Zakłada się, iż Miasto będzie prowadziło aktywną politykę w zakresie gospodarki mieniem komunalnym. Istniejące zasoby będą uzupełniane poprzez nabywanie nowych gruntów. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami zapewniają warunki do tworzenia zasobów nieruchomości. Wprowadzają wiele instrumentów prawnych umożliwiających wzbogacenie tych zasobów. Zawierają również zasady stosowania prawa pierwokupu i wyłączenia nieruchomości na cele publiczne.

W ramach poprawy warunków mieszkaniowych:

- 1) wskazuje się utrzymanie, modernizację i termomodernizację istniejących budynków komunalnych oraz prywatnych;
- 2) stwierdza się potrzebę realizacji budynków z lokalami socjalnymi – decyzja do podjęcia na poziomie programów społecznych;
- 3) zakłada się możliwość rozwoju budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego;
- 4) wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 5) wskazuje się potrzebę przekształceń, podniesienia standardów zagospodarowania istniejących osiedli mieszkaniowych, m.in. poprzez kształtowanie terenów zielonych oraz lokalnych przestrzeni publicznych.

8.2. Rozwój infrastruktury oświatowej

W zakresie rozwoju infrastruktury oświatowej zakłada się zachowanie istniejących obiektów oświatowych na terenie Miasta.

Obiekty skupiające funkcje oświaty winny być poddawane modernizacji w dostosowaniu do kształtujących się potrzeb. Wskazuje się rozbudowę i wyposażenie istniejących placówek w obiekty i urządzenia służące realizacji funkcji oświatowych, w tym sal gimnastycznych, boisk itp. w zależności od rozwijających się potrzeb.

Konieczne jest monitorowanie zapotrzebowania na usługi oświaty, w szczególności usługi przedszkolne, oraz dostosowanie sieci placówek do zmieniających się potrzeb. Istotnym elementem prowadzonej w Mieście polityki edukacyjnej winno być opracowanie spójnej koncepcji sieci placówek oświatowych, nastawionych na dobrą dostępność, efektywne wykorzystanie, wysoką jakość zagospodarowania w tym wyposażenia w infrastrukturę sportową i rekreacyjną.

Wskazuje się dalszy rozwój placówek szkolnictwa wyższego, z uwzględnieniem czynników demograficznych, współpracy z krajowymi i regionalnymi ośrodkami akademickimi (Warszawa, Lublin, Siedlce, Radom).

Poza wyznaczonymi w Studium terenami zabudowy usług oświaty, lokalizacja nowych placówek możliwa jest w obszarach wskazanych na zabudowę usługową lub mieszkaniowo-usługową.

8.3. Rozwój infrastruktury i oferty kulturalnej, sportowej, rekreacyjnej i turystycznej

Nasilenie się procesów urbanizacyjnych oraz uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe sprzyjać będzie rozwojowi funkcji rekreacyjno-turystycznych. Jako główny obszar rozwoju terenów sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynku o charakterze ponadlokalnym wskazuje się obszar doliny rzeki Wilgi w centrum Miasta. Podstawowe działania inwestycyjne na tym obszarze winny zmierzać w kierunku rozwoju oferty sportowo – rekreacyjnej celem wzbogacenia oferty oraz obsługi turystyki tranzytowej. Należy dążyć do rozwoju na tym terenie usług sportu i rekreacji oraz usług i zieleni w nawiązaniu do uwarunkowań przyrodniczych.

Istniejąca sieć placówek kultury oraz obiektów i urządzeń sportowych zapewnia w stopniu podstawowym zaspokojenie potrzeb mieszkańców Miasta.

Celem poprawy standardu świadczonych usług w zakresie kultury, turystyki, sportu i rekreacji oraz rozszerzenia ich wachlarza wskazuje się:

- 1) odnowę / rewitalizację centrum miasta Garwolina;
- 2) rozbudowę placówek kulturalnych w Mieście;
- 3) zagospodarowanie doliny rzeki Wilgi na cele sportowo-rekreacyjne;
- 4) rozwój infrastruktury usług sportu – budowa hal sportowych, boisk, trybun i pomieszczeń socjalnych;

- 5) podniesienie standardu zagospodarowania nadrzecznych terenów parkowych i sportowych z ukształtowaniem ciągów spacerowych;
- 6) utworzenie punktu informacji i promocji turystycznej;
- 7) uporządkowanie, zagospodarowanie oraz właściwe oznakowanie tras spacerowych w dolinie Wilgi;
- 8) wytyczenie nowych ciągów pieszych i szlaków rowerowych;
- 9) rozwój bazy gastronomicznej i noclegowej – hotele, campingi, pola namiotowe, gospodarstwa agroturystyczne;
- 10) lokalizację i rozwój terenów przeznaczonych dla uprawiania sportu i rekreacji z wykorzystaniem walorów przyrodniczych Miasta;
- 11) rozwój turystyki wodnej w oparciu o szlak kajakowy na rzece Wildze;
- 12) poprawę jakości terenów zieleni – rewitalizację zabytkowych parków, kształtowanie nowych zespołów zieleni parkowej, ochronę terenów dolinnych;
- 13) lokalizację terenów zieleni urządzonej na terenach zabudowy mieszkaniowej, zarówno jedno- jak i wielorodzinnej;
- 14) zachowanie ogrodów działkowych jako terenów rekreacyjnych.

8.4. Rozwój infrastruktury ochrony zdrowia i opieki społecznej

Miasto Garwolin posiada dobrze rozwiniętą sieć ośrodków świadczących usługi medyczne, zarówno o podstawowym jak i specjalistycznym charakterze, które zaspokajają potrzeby mieszkańców Miasta jak i sąsiedniej gminy.

Dla poprawy standardów świadczonych usług proponuje się:

- 1) modernizację i ew. rozbudowę istniejących obiektów;
- 2) doposażenie istniejących obiektów w specjalistyczny sprzęt medyczny;
- 3) zwiększenie dostępności dla usług specjalistycznych;
- 4) likwidację barier architektonicznych – dostosowanie obiektów użyteczności publicznej dla osób niepełnosprawnych.

W celu rozszerzenia zakresu świadczonych usług wskazuje się:

- 1) umożliwienie lokalizacji nowych, prywatnych, niepublicznych ośrodków opieki zdrowotnej;
- 2) rozwój specjalistycznych usług medycznych;
- 3) rozważenie lokalizacji na terenie Miasta obiektów stałego pobytu dla ludzi starszych;
- 4) rozszerzenie zakresu opieki nad dziećmi z ubogich rodzin i rodzin patologicznych;
- 5) rozwój placówek opieki nad dziećmi w wieku 1-3 lat, jako placówek publicznych lub prywatnych.

8.5. Targowiska

Na terenie miasta Garwolina przewiduje się zachowanie funkcji targowiskowych. Targowisko może być zlokalizowane w granicach wyznaczonych terenów usługowych lub na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

Właściwym dla wzmocnienia funkcji Miasta jako centrum regionu jest wyznaczenie miejsc dla handlu obwoźnego. Zakłada się, iż po zakończeniu handlu miejsca te pełnić będą funkcje ogólnodostępnych placów. Szczegółowa lokalizacja i sposób organizacji miejsc handlu do ustalenia w planie miejscowym.

8.6. Cmentarze

Wskazuje się do zachowania teren istniejącego cmentarza przy ul. Cmentarnej z możliwością jego rozbudowy oraz wyznacza się rezerwę terenu dla nowego cmentarza przy ul. Sławińskiej.

Jako podstawowy kierunek działań wskazuje się zachowanie, porządkowanie i rewaloryzację istniejącego cmentarza oraz zachowanie: historycznej parcelacji i historycznego rozplanowania, istniejącej zabytkowej sztuki sepulkralnej, ogrodzeń i istniejącego starodrzewu.

Wokół cmentarzy należy zachować strefę sanitarną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie cmentarzy.

Teren cmentarza wojennego przy ul. Kościuszki wskazano jako tereny zieleni urządzonej – cmentarz nieczynny, dla którego wskazuje się zagospodarowanie zgodnie z zapisami zawartymi w rozdziale 3.1.11.

9 Kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa

Na rysunku studium oznaczono granice terenu zamkniętego ustanowionego przez Ministra Obrony Narodowej (decyzja nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2016 r., poz. 25 z późn. zm.)) – działka nr ewid. 477. Dla terenu nie wyznaczono strefy ochronnej.

Celem zapewnienia wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa, a także poprawy bezpieczeństwa ludności i jej mienia, wskazuje się:

- 1) lokalizacja obiektów o wysokości przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu wymaga zgłoszenia właściwym jednostkom organizacyjnym wojska, w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 2) w sąsiedztwie Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Garwolinie uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji lądowiska dla śmigłowców;
- 3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych oraz budowę sieci wodociągowych o parametrach umożliwiających wykorzystanie sieci dla potrzeb gaśniczych;
- 4) konieczność zapewnienia ochrony sanitarnej ujęć wody pitnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zabezpieczeniem ich hermetyczności i osłony przed skażeniami chemicznymi, a także niezawodności technicznej i monitoringu;
- 5) racjonalną i oszczędną eksploatację wód głębinowych z uwzględnieniem zaistnienia sytuacji zagrożenia, w bilansie potrzeb istniejących ujęć wody;
- 6) wprowadzenie rozwiązań systemowych odprowadzania ścieków sanitarnych z terenów zabudowanych;
- 7) integrację rozwoju zabudowy z budową systemów infrastruktury technicznej;
- 8) uwzględnienie, w podpiwniczeniach (lub odpowiednich pomieszczeniach parterowych) nowej zabudowy, zwłaszcza obiektów użyteczności publicznej, realizacji pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie, z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia, lub zapewnienie rezerwy terenów pod obiekty ochronne;
- 9) uwzględnienie potrzeby realizacji sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych dla nowych inwestycji;
- 10) odsunięcie linii zabudowy od krawędzi dróg dla utworzenia pasów zieleni z możliwością wykorzystania tych obszarów dla lokalizacji infrastruktury podziemnej;
- 11) zachowanie stref ograniczeń w zabudowie wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 12) wskazuje się możliwość zachowania istniejącego zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz kształtowanie zagospodarowania zarówno na terenie zakładu jak i jego otoczenia w sposób pozwalający ograniczyć ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i ewentualne jej skutki;
- 13) ograniczenie lokalizacji zabudowy na terenach dolinnych, w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń służących ochronie przed powodzią, zbiorników wodnych możliwych do wykorzystania dla celów p.-poż. oraz zapewnienie odpowiednich dojazdów do rzeki w sytuacji zagrożenia;
- 14) zachowanie pasów wolnych od zabudowy wzdłuż rzek, cieków i rowów melioracyjnych, zapewniających ich właściwe funkcjonowanie, możliwość konserwacji oraz eliminacji zagrożeń związanych z ewentualnymi podtopieniami;
- 15) zachowanie drożności rzek i cieków oraz możliwości spływu wód opadowych i roztopowych zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu. Zmiana ukształtowania terenu lub zmiana przebiegu cieków może być dokonana jedynie w sytuacji zapewnienia odpływu wód w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 16) przebudowę układu drogowego i modernizację istniejących dróg, dostosowanie ich parametrów do wymaganych w przepisach odrębnych, zastosowanie rozwiązań poprawiających bezpieczeństwo użytkowników;
- 17) zapewnienie przy drogach krajowych i powiatowych miejsc postojowych (parkingów) dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne;
- 18) zapewnienie terenom i działkom budowlanym dostępu do dróg zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg pożarowych;
- 19) utrzymanie i doposażenie instytucji wyspecjalizowanych w zapewnieniu bezpieczeństwa.

10 Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

9.1. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym lokalizuje się w terenach dróg gminnych, terenach infrastruktury technicznej. Inwestycje celu publicznego mogą być również lokalizowane na innych terenach zgodnie z ich przeznaczeniem i przeznaczeniem dopuszczalnym.

Szczegółowe ustalenie lokalizacji inwestycji powinno nastąpić w planie miejscowym lub decyzji administracyjnej.

9.2. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym obejmują na terenie miasta Garwolina inwestycje w zakresie dróg krajowych, sieci infrastruktury technicznej oraz zadań z zakresu ochrony środowiska.

W obowiązującym, zatwierdzonym uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r. *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*, na terenie miasta Garwolina nie wskazano zadań rządowych (objętych rejestrem zadań rządowych lub samorządowych szczebla wojewódzkiego), służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Najważniejsze zadania i działania, wskazane w *Planie*, warunkujące rozwój ponadlokalnych systemów transportowych na terenie Garwolina to:

- 1) modernizacja i przebudowa dróg krajowych istotnych dla systemu powiązań drogowych z woj. Mazowieckim, obsługujących także część ruchu tranzytowego przez przejścia graniczne do parametrów docelowej klasy GP – droga krajowa nr 76 Wilga-Garwolin-Stoczek Łukowski-Łuków;
- 2) podnoszenie klasy dróg do standardów dróg głównych ruchu przyśpieszonego (GP) i głównych (G).

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zapisane w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* na terenie miasta Garwolina obejmują:

- 1) rozbudowę istniejącego gazociągu przesyłowego Wronów-Rembelszczyzna (budowa drugiego rurociągu DN700/1000 równoległe do istniejącego) (*Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju*);
- 2) budowę zbiorników wodnych o powierzchni > 20 ha na rzece Wildze (*Program Małej Retencji dla województwa mazowieckiego*);
- 3) przebudowę – kształtowanie przekroju podłużnego i poprzecznego rz. Wilgi w km 24+600-26+600 z odbudową 2 stopni i remontem 1 stopnia – miasto Garwolin i wieś Czystków (*WPF Województwa Mazowieckiego 2014-2039*);
- 4) rozbudowę oczyszczalni ścieków w Garwolinie ze względu na przepustowość wraz z jednoczesną modernizacją lub rozbudową części obiektów (*Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych*);
- 5) budowa drogi ekspresowej S17 odcinek Warszawa (węzeł Zakręt)-Garwolin oraz budowa drogi S17 Garwolin-Kurów.

W Studium, w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazuje się realizację:

- 1) przebudowę drogi krajowej nr 76;
- 2) budowę wschodniej obwodnicy „Małej Obwodnicy Garwolina”;
- 3) budowę zbiornika retencyjnego na rzece Wildze.

11 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie miasta Garwolin występuje wyłącznie jeden teren zamknięty, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 1989 Nr 30, poz. 163 z późn. zm.). Zgodnie z decyzją nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2016 r., poz. 25 z późn. zm.), działkę nr ewid. 477 ustalono jako teren zamknięty. Dla terenu tego nie wyznaczono strefy ochronnej.

12 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W granicach miasta Garwolina nie są zlokalizowane Pomniki Zagłady, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

13 Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Nie wskazuje się w obszarze miasta Garwolin obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Scalenie i podział mogą być dokonane w obszarach rozwoju urbanizacji w zgodzie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

14 Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW

Nie wyznacza się w granicach Miasta obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

15 Zamierzenia i obowiązki planistyczne Miasta

15.1. Tereny, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obszary, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych.

Na podstawie przepisów odrębnych, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe dla terenów lokalizacji cmentarzy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy. Obszar opracowania planu powinien obejmować cmentarz wraz z jego strefą ochronną (obszar w promieniu 150 m od granic cmentarza).

Obszary, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe dla:

- 1) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości – nie wskazuje się;
- 2) obszaru przestrzeni publicznej.

15.2. Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących terenów:

- 1) obszarów rozwoju zabudowy, dla których należy ustalić zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) terenów w granicach stref ochrony konserwatorskiej: ochrony historycznej struktury przestrzennej, ochrony zachowanych elementów zabytkowych, ochrony krajobrazu, ochrony ekspozycji i powiązań widokowych;
- 3) obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji;
- 4) objętych planami miejscowymi, których zakres i forma nie odpowiada aktualnie obowiązującym przepisom prawa oraz polityce przestrzennej określonej w Studium;
- 5) obszarów dla których dopuszczono lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², o ile mają być lokalizowane na terenie Miasta.

Dla terenów Miasta, które nie zostały objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i nie podlegają obowiązkowi ich sporządzenia, stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu, a w szczególności jego zabudowa, wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze indywidualnej decyzji administracyjnej.

16 Wnioski do polityki przestrzennej sąsiednich gmin i województwa

W zakresie współpracy z sąsiednimi gminami najważniejsze są następujące zagadnienia:

- 1) tworzenie powiązań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego – w szczególności krajobrazu, lasów i wód;
- 2) tworzenie powiązań w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej, komunikacji publicznej;
- 3) wypracowanie wspólnej polityki w zakresie gospodarki odpadami;
- 4) współpraca w zakresie infrastruktury sportu i rekreacji, rozwój systemu terenów rekreacyjnych, infrastruktury służącej wypoczynkowi, wspólna organizacja imprez kulturalno-społecznych.