

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ i KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY
WARKA**
W JEJ GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH /wraz
z załącznikami graficznymi/

Warszawa. LII 1998

Spis treści opracowania

I INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

- 1. INFORMACJE FORMALNO-PRAWNE**
- 2. ZESPÓŁ AUTORSKI**
- 3. OBSZAR OPRACOWANIA**
- 4. ZAKRES OPRACOWANIA**
- 5. CELE STUDIUM**
- 6. MATERIAŁY WYJŚCIOWE**

II UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 1. POŁOŻENIE I POZYCJA GMINY W WOJEWÓDZTWIE**
 - A. Powierzchnia, gęstość zaludnienia**
 - B. Podstawowe funkcje Gminy**
- 2. SYSTEM POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH**
 - A. Powiązania przyrodnicze**
 - B. Powiązania komunikacyjne**
 - C. Powiązania infrastruktury technicznej**
- 3. SYTUACJA SPOŁECZNA MIASTA I GMINY**
 - A. Demografia**
 - B. Prognoza ludności**
 - C. Kształtowanie się przyrostu naturalnego**
 - D. Prognoza ludności wg wieku**
 - E. Rynek pracy**
- 4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**
 - A. Ogólna charakterystyka obszaru Gminy**
 - B. Zasoby przyrody**
 - C. Krajobraz**
 - D. Wartości zasobów przyrody**
 - E. Zagrożenie środowiska**
- 5. ŚRODOWISKO KULTUROWE**
 - A. Historyczne wartości kulturowe wpisane do rejestru zabytków**
 - B. Historyczne wartości kulturowe postulowane do wpisania do rejestru zabytków**
 - C. Archeologiczne obiekty zainteresowania konserwatorskiego**
 - D. Zabytkowe parki**

- E. Cmentarze podlegające ochronie konserwatorskiej
- F. Miejsca pamięci narodowej
- 6. **MIESZKALNICTWO**
 - A. Miasto Warka
 - B. Tereny wiejskie
 - C. Warunki mieszkaniowe
- 7. **INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA**
 - A. Administracja i instytucje finansowo- ubezpieczeniowe
 - B. Oświata
 - C. Zdrowie
 - D. Kultura
 - E. Handel i gastronomia
- 8. **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
 - A. Wodociągi
 - B. Kanalizacja
 - C. Usuwanie odpadów
 - D. Gazownictwo
 - E. Elektroenergetyka
 - F. Zaopatrzenie w energię ciepłą
 - G. Telekomunikacja
- 9. **PROBLEMY I SZANSE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY**
- 10. **STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA**
- 11. **KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
 - A. Gmina
 - B. Miasto Warka
- 12. **KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY**
- 13. **KIERUNKI ROZWOJU ROLNICTWA**
- 14. **KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI**
- 15. **ZASADY GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCEJ OBSZARÓW ZABUDOWY**
 - A. Zabudowa mieszkaniowa
 - B. Zabudowa usługowa
 - C. Zabudowa przemysłowa
- 16. **KIERUNKI ROZWOJU OBSZARÓW OSADNICZYCH**
- 17. **KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**
 - A. Zasady poprawy funkcjonowania układu drogowego
 - B. Polityka gminna rozwoju powiązań komunikacyjnych
 - C. Komunikacja zbiorowa
- 18. **KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
 - A. Wodociągi
 - B. Kanalizacja

- C. Usuwanie odpadów
- D. Gazownictwo
- E. Zaopatrzenie w energię ciepłą
- F. Elektroenergetyka
- G. Telekomunikacja

**19. OBSZARY ZAKWALIFIKOWANE DO OPRACOWANIA PLANU
MIEJSCOWEGO LUB PROGRAMU ZORGANIZOWANEJ
DZIAŁALNOŚCI**

- A. Obszary wskazane do opracowania planu miejscowego
- B. Obszary wskazane do modernizacji, przekształceń lub rewaloryzacji
- C. Obszar wskazany do zagospodarowania w oparciu o kompleksową koncepcję urbanistyczno - architektoniczną
- D. Tereny postulowane do zmiany przeznaczenia

III ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

Rysunek nr 1 - Miasto Warka - skala 1: 5 000

Rysunek nr 2 - Gmina Warka - skala 1:10 000

I INFORMACJE WPROWADZAJĄCE 1.

INFORMACJE FORMALNO - PRAWNE Opracowanie

zostało wykonane na podstawie:

- Uchwały nr XXI/7/96 Rady Miejskiej w Warce z dnia 21.03.1996r w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Warka,
- Umowy o wykonanie dzieła urbanistycznego nr 2222/71/96 z dnia 16.09.1996r pomiędzy Zarządem miasta i gminy Warka a Autorską Pracownią projektową „F-3” s.c.
- uzgodnień poszczególnych faz opracowania Studium z Komisją Rady i Zarządem
- uzgodnienie koncepcji Studium z Radą miasta i gminy Warka w

- uwag dotyczących I Fazy opracowania (koncepcji) otrzymanych dnia 13.01.1998r z późniejszymi uzupełnieniami
- niniejsze opracowanie zostało przedłożone do zaopiniowania odpowiednim organom zgodnie z Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym (rozdz.2 art.6 p.3) w terminie od dnia do dnia
- Uchwały Rady miasta i gminy Warka w sprawie przyjęcia Studium

2. ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. arch.	Janusz Foks - generalny projektant - upr. przestrz. 703/88	
mgr inż. arch.	Michał Łukawski	- struktura przestrzenna
mgr inż. arch.	Edward Oklej ak	
mgr inż. arch.	Elżbieta Szelińska	
mgr inż.	Barbara Kujawska	- środowisko przyrodnicze
mgr inż.	Stanisław Michałowski	- komunikacja
mgr	Sylwester Kitkiewicz	- demografia
mgr	Jolanta Borkowska	- program
mgr	Romuald Kosiński	- mieszkalnictwo
mgr inż.	Stefan Parys	- infrastruktura techniczna

Opracowano w Autorskiej Pracowni Projektowej „F-3” s.c. 02-207 Warszawa ul. Kukielki

7A

3. OBSZAR OPRACOWANIA

Obszar gminy Warka znajduje się w północnej części województwa radomskiego. Graniczy on również z gminą Góra Kalwaria leżącą na terenie województwa warszawskiego oraz przez rzekę Wisłę z gminami województwa siedleckiego: Wilgą i Sobienie - Jeziory.



GMINA I MIASTO WARKA

SKALA 1:100.000

Na terenie województwa radomskiego graniczy: od północy z gminą Chynów, ¹ od zachodu z gminami: Jasieniec i Grabów n. Pilicą oraz od wschodu z gminą Magnuszew.

Południowo wschodnią granicę terenu gminy stanowi rzeka Pilica oraz na małym wschodnim odcinku rzeka Wisła.

Na terenie znajduje się 45 sołectw oraz miasto Warka będące ośrodkiem gminnym.

4. ZAKRES OPRACOWANIA

Zgodnie z Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, studium w swym opracowaniu powinno uwzględniać uwarunkowania wynikające z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- występowania obiektów i terenów chronionych,
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- prawa własności gruntów,
- jakości życia mieszkańców,
- zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych

5. CELE STUDIUM

Celem studium jest określenie długofalowej polityki przestrzennej gminy, poszukiwaniem optymalnych rozwiązań docelowego wyboru poszukiwań charakteru miasta i gminy, do czego potrzebne jest określenie:

- obszarów objętych ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- lokalnych wartości zasobów środowiska przyrodniczego i jego zagrożenia
- obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów zabudowanych ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji,
- kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszarów przeznaczonych pod zabudowę ze wskazaniem obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- obszarów dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe lub ze względu na istniejące uwarunkowania i potrzeby jest niezbędny do dalszego prawidłowego funkcjonowania gminy.

6. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

- Ustawa z dnia 7.07.1994r o zagospodarowaniu przestrzennym,
- Studium zagospodarowania przestrzennego województwa radomskiego - Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Radomiu, 1996 r,
- pismo Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Radomiu z 6.09.1995r,
- Grzegorzewice gm. Warka - nadzór archeologiczny przy budowie sieci wodociągowej - Małgorzata Balcerzak, 1996 r
- Rejestr ogrodów Polskich - Longin Majdecki ,PWN 1964 r
- Zbiorowiska roślinne doliny Pilicy od Domaniewic do ujścia - Magdalena Osuchowska, 1995 r

- wykaz gruntów przeznaczonych do zalesienia w latach 1996-2020, Urząd miasta i gminy Warka, 1996 r
- Raport o stanie środowiska w Województwie Radomskim w 1994 r. Biblioteka Monitoringu Środowiska, 1995 r
- Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego m. Warki do roku 1990. WBPP w Radomiu, 1978 r,
- Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego miasta Warka /aktualizacja 1991 r/ - WBPP w Radomiu, 1993 r
- ustalenia realizacyjne do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Warka na lata 1980-1995, WBPP w Radomiu, z 1981
- koncepcja programowa gazyfikacji siecią gazową średniego ciśnienia miasta i gminy Warka - CEWOK, 1996 r
- mapa topograficzna w skali 1:10 000 dla gminy
- mapa topograficzna w skali 1:5 000 dla miasta
- mapa topograficzna Polski w skali 100 000

II UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. POŁOŻENIE I POZYCJA GMINY W WOJEWÓDZTWIE

Na podstawie opracowania „ Studium zagospodarowania przestrzennego woj. Radomskiego” należy stwierdzić że obszar miasta i gminy Warka znajduje się w układzie węzłowym ,mającym za cel kształtowanie układu osadniczego i zapewnienie prawidłowej obsługi ludności. Rolą Warki w tym systemie jest pełnienie funkcji ośrodka rozwojowego o charakterze ponad lokalnym, uzupełniającego lukę jaka powstaje w obsłudze ludności pomiędzy miastami: Grójcem i Kozienicami. Podstawą do takiego określenia są:

- wielkość miasta i zrównoważony proces demograficzny,
- wyposażenie w usługi o charakterze ponad lokalnym,
- wartości kulturowe i turystyczne,
- dostępność komunikacyjna,
- potencjał produkcyjny,

A. Powierzchnia, gęstość zaludnienia

Powierzchnia w ha	użytki rolne lasy				
	ha	%	ha	%	
-miasto	2 578	1 951	75	190	7
-gmina	17 536	13 660	78	2 112	12
Razem	20 114	15 611	77	2 302	11
- miasto*)	11 366 osób 4,41 M/ha			
- wieś *)	8 351 osób 0,47 M/ha *) dane z 1996r			

Średnia ilość mieszkańców w sołectwie (45) wynosi około 186 osób, najmniejsze sołectwo to Budy Michałowskie - 39 osób, a największe Laski (wraz z PGR) to 515 osób. Jest 9 sołectw poniżej 100 mieszkańców ale jest też

20 o wielkości powyżej 200 mieszkańców.

B. Podstawowe funkcje gminy

- gospodarka ogrodnicza i rolno-hodowlana,
- przemysł przetwórczo - owocowy
- baza kształcenia kadr dla rolnictwa,
- wspieranie gospodarki ekologicznej,
- rozwój bazy turystyczno-wypoczynkowej,
- wspieranie realizacji systemów technicznych poprawiających stan czystości wód powierzchniowych i głębinowych,
- wspieranie programu zwiększenia zalesienia oraz programu „małej retencji”

2. SYSTEM POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH

A. Powiązania przyrodnicze Poprzez dolinę rzeki Pilicy zalesienia w południowej

części gminy łączą się z Puszcza Kozienicką i dalej na wschód z lasami

Celestynowskimi, na kierunku zachodnim z Puszcza Pilicką.

Natomiast w północnej części gminy system powiązań nie jest jednolity.

Niewielkie rozrzucone zalesienia łączą się z doliną rzeki Czarnej i lasami Chojnowskimi.

Miasto i gmina Warka należy do Związku Gmin: „PILICA”

(21 gmin z 5 województw).

B. Powiązania komunikacyjne

Przez gminę przebiegają drogi: z Warszawy (przez Górę Kalwarię) do

Kozienic [nr 731] i wojewódzkie: do Grójca [nr 730] oraz do Białobrzegów [nr 735], Drogi

te mają swój węzłowy punkt (bez biegnącą północną częścią gminy drogą nr 723, Warszawa

- Kozienice) w Warce. Trafiają tam w staromiejski układ uliczny całkowicie nie

przygotowany na takie obciążenia transportem samochodowym.

Przebiega również przez teren gminy linia kolejowa Warszawa - Radom, od stacji Warka w

kierunku na południe jest obecnie tylko jeden tor i dla niego istnieje most kolejowy na

Pilicy.

C. Powiązania infrastruktury technicznej

Elektroenergetyka - głównym źródłem zasilania jest stacja „Warka” 110/15kV wpięta w

linię 110kV relacji Kozienice - Grójec. Przez zachodnią część gminy przebiega linia

przesyłowa 220kV relacji Kozienice - Mory.

Gazyfikacja - system zasilania miasta i gminy w gaz ziemny oparty jest na

gazociągu Avvsokiego ciśnienia relacji Radom - Warka i stacjach gazowych I

stopniach Niemojewicach oraz we wsi Zastróże. Gazociąg ten jest zdolny sprostać

każdemu zapotrzebowaniu.

Telekomunikacja - potrzeby telefoniczne zapewnia CA „Warka” wraz z dwiema centralami

satelitowymi przebiegające przez gminę światłowody.

3. SYTUACJA SPOŁECZNA MIASTA I GMINY

A. Demografia

Stan istniejący i dotychczasowe trendy rozwojowe

Warka w swojej wielowiekowej historii przechodziła różne koleje losu, była wielokrotnie niszczone i odbudowywana. Nieprzerwana tradycja istnienia dowodzi trwałości jej funkcji miasta twórczej Obecnie miasto liczy ok. 11 360 mieszkańców i należy do licznej kategorii ośrodków miejskich o znaczeniu lokalnym. Tempo rozwoju miasta w okresie ostatniego 20-lecia, tj. w okresie odpowiadającym długością prognozowaniu było zróżnicowane. W latach 70, skala przyrostu ludności była zbliżona do 100 osób rocznie. W latach 80, skala rocznego przyrostu ludności była najwyższa w okresie powojennym i kształtowała się na poziomie 250-300 osób. Decydowała o tym głównie migracja która stanowiła więcej, niż 50% ogólnej wielkości przyrostu.

Wejście miasta na tor gospodarki wolnorynkowej w latach 90, załamało wykształcone trendy migracji i w rezultacie spowolniło tempo rozwoju miasta. Od 1992 r. migracja do miasta - w układzie średniorocznym - zmniejszyła się do zera, zaś decydującą rolę w rozwoju miasta zaczął odgrywać przyrost naturalny. Zjawisko to przyjęto jako ważny prognostyk przyszłości.

W rezultacie, ogólny przyrost ludności miasta w latach 1993-1996 zmniejszył się do poziomu 40 osób rocznie. Ludność wiejska gminy Warka liczy obecnie ok. 8 350 osób i zamieszkuje w 45 wsiach sołeckich, średnia wielkość zaludnienia wsi sołeckiej wynosi 180 mieszkańców. W całym okresie powojennym z obszarów wiejskich miał miejsce odpływ ludności, który prowadził do sukcesywnego zmniejszania się ich liczby. W latach 70 i 80, liczba ludności wiejskiej zmniejszyła się sukcesywnie o ok. 30 osób rocznie. W latach 90 migracja ludności ze wsi uległa radykalnemu zmniejszeniu, zaś ogólna liczba ludności wykazuje dążność do stabilizacji. Tendencje te uznano za trwałe również w okresie prognozowanym. Radykalny spadek poziomu ruchów migracyjnych ma swoje głębokie uwarunkowania, przede wszystkim społeczno-gospodarcze. Rynek pracy w miastach nabrał selektywnego charakteru i ograniczył się do wybranych zawodów i specjalności. Uwarunkowania te mają charakter trwały i rzutują na przewidywania demograficzne.

A. PROGNOZA LUDNOŚCI

Prognozę rozwoju ludności zbudowano 1-wariantowo na bazie prognozy rozwoju naturalnego. Wobec radykalnego zmniejszenia się poziomu migracji brak jest obecnie realnych przesłanek dla budowy wariantów pomigracyjnych. Rozwój naturalny - stanowiący podstawę prognozy wykazuje w ostatnich latach stałą tendencję zniżkową. Tendencja ta ma charakter powszechny i występuje w całym kraju. W woj. Radomskim współczynnik reprodukcji wynosi 0,88 co oznacza, liczebność pokolenia wstępującego jest o 12% niższa od pokolenia zstępującego. Prognozę rozwoju naturalnego opracowano na bazie materiałów dot. Poziomu dzietności i współczynników przeciętnego trwania życia Departamentu Badań

Demograficznych GUS .

	1996	2001	2006	2011	2016	przyrost 1997-2016
miasto w osobach	11 366	11 500	11 620	11 690	11 710	344
wskaźnik zmian	100,0	101,2	102,2	102,8	103,0	.
wieś w osobach	8 357	8 230	8 140	8 070	7 980	-371
wskaźnik zmian	100	98,6	97,5	96,6	95,5	.
suma w osobach	19717	19 730	19 760	19 750	19 690	-27
wskaźnik zmian	100	100	100,2	100,2	99,9	.

UWAGA: zamieszczone liczby należy traktować jako rząd wielkości.

Prognoza przewiduje kontynuację obecnej dynamiki rozwoju naturalnego. Prognoza przewiduje, że ogólna liczba ludności w gminie w r. 2016 będzie się w przybliżeniu kształtowała na poziomie 20 000 mieszkańców, z czego :

- miasto będzie liczyło ok. 12 000 osób, zaś
- na obszarach wiejskich będzie zamieszkiwało ok. 8 000 osób.

Prognoza nie przewiduje zatem istotnych zmian w stosunku do stanu obecnego.

Ewentualny wzrost ruchów migracyjnych może wpłynąć na zmianę docelowych stanów zaludnienia w wysokości +/- 5%, co mieści się w skali elastyczności potrzeb w zakresie infrastruktury.

B. Kształtowanie się przyrostu naturalnego w okresie do 2016 r

Miasto ma obecnie dodatni przyrost naturalny i zachowa go w przyszłości. Prognoza przewiduje, że w okresie nadchodzącego 20-lecia :

- liczba urodzeń wyniesie ok. 2600, tj 11 -12‰ rocznie wobec 13,1‰ w 1996r
 - liczba zgonów wyniesie ponad 2200, tj ok. 10‰ rocznie wobec 10,6‰ obecnie
- Określa to łącznie przyrost naturalny w mieście na poziomie ok. 400 osób. Roczny współczynnik przyrostu naturalnego wynosi 1-2‰ i będzie nieco niższy od obecnego wynoszącego 2,5‰.

Wieś już obecnie notuje przewagę zgonów nad urodzeniami. W przyszłości sytuacja ta nie ulegnie zmianie. Prognoza przewiduje:

- liczbę urodzeń w wysokości 1700-1900 dzieci tj 10-11 ‰ rocznie, wobec 10,4‰ obecnie
- liczbę zgonów w wysokości powyżej 2200 tj ok.14‰ rocznie, obecnie 13,1‰ Łącznie przyrost naturalny wyniesie minus 400, rocznie w przeliczeniu na 1000 mieszkańców 2,5-3‰, obecnie minus 2,8‰.

C. Prognoza ludności wg wieku.

Przewidywane w prognozie przekształcenia liczebności poszczególnych grup wieku idą w kierunku:

- znacznego ubytku młodzieży do 18 roku życia, wynoszącego w mieście ok. 1200 osób (o 33%), na obszarach wiejskich ponad 700 (o 30%). Na szczególną uwagę zasługuje zmniejszenie liczebności roczników szkoły podstawowej

wynoszące w mieście ok. 600 (o 38%) na wsi zaś 300-400 dzieci (o 35%),

- pewnego wzrostu liczby ludności w wieku produkcyjnym, w mieście o ok.900 osób (o 14%) na wsi o ponad 500 osób (o 13%),
- radykalnego wzrostu liczby ludności w wieku poprodukcyjnym w mieście, o ponad 600 osób (o 57%). Na obszarach wiejskich nastąpi ubytek ludności w tej grupie wieku o ok. 200 osób (tj. o 13%) jest to wynikiem emigracji w latach ubiegłych tych roczników ludności, które w okresie perspektywicznym osiągnęłyby wiek powyżej 60 lat.

Prognozę ludności wg wieku przedstawia TABELA.

D. Rynek pracy

Sytuację na rynku pracy określa - przede wszystkim - liczba ludności zawodowo czynnej, liczba miejsc pracy, poziom bezrobocia.

Liczba zawodowo czynnych w mieście wynosi obecnie w przybliżeniu 4 800 co określa aktywność zawodową ludności w wieku 15 i więcej lat na poziomie 56%. Liczba pracujących wynosiła 4 550 osób z czego:

- w zakładach liczących 5 i więcej zatrudnionych ok.2 300
- w rolnictwie ok. 700 osób (ok. 550 gospodarstw rolnych)
- w usługach i drobnej wytwórczości 1550 osób

Stan bezrobocia kształtował się w wysokości 200-300 osób, tj. Na poziomie ok. 5% siły roboczej.

Do najważniejszych zakładów kształtujących sytuację na rynku pracy należą:

- „WARWIN”S.A. zatrudniający - 226 osób
- Fabryka Urządzeń Mechanicznych -151 osób
- Browar WARKA Sp. z o.o. - 720 osób
- STEINHAUSER Polska Sp. z o.o. - 64 osoby

Poziom wykształcenia, mający znaczny wpływ na kształtowanie się rynku pracy jest w mieście nieco niższy od przeciętnego w kraju.

Odsetek osób z wykształceniem wyższym wynosi w mieście 5-6%, natomiast w kraju w 1995r wyniósł blisko 7%.

Prognoza przewiduje, że liczba zawodowo czynnych w okresie 20-lecia może wzrosnąć do wysokości 5 500 osób tj. o 700 osób (o 15%). Wymaga to stworzenia analogicznej liczby miejsc pracy, w przeciwnym wypadku zwiększy się stan bezrobocia.

Liczba zawodowo czynnych na obszarach wiejskich wynosi obecnie ok. 4 300 osób, co określa aktywność zawodową ludności w wieku 15 i więcej lat na poziomie 66%.

Liczba pracujących wynosi w przybliżeniu:

- w zakładach liczących 5 i więcej zatrudnionych 500 osób
- w rolnictwie ok. 3 000 (ok.2 300 gospodarstw rolnych)
- w usługach i drobnej wytwórczości ok. 600 osób

Liczba osób zarejestrowanych jako poszukujących pracy waha się w granicach 150 - 200 osób. Stanowi to tylko 4% siły roboczej, ale rzeczywisty stan

wiek	1996			2016			PRZYROST 1997 - 2016			DYN
	suma	m. Warka	obszar wiejski	suma	m. W'arka	obszar wiejski	suma	m. Warka	obszar wiejski	
ogółem w tym 0-18	19717	11366	8351	19690	11710	1980	-27	-344	-371	100
	6115	3653	2462	4180	2450	1730	-1935	-1203	-732	68
0-2	833	490	343	670	390	280	-163	-100	-63	80
3-6	1193	698	495	890	520	370	-303	-178	-125	75
7 - 14	2752	1671	1081	1770	1040	730	-982	-631	-357	64
15 - 18	1337	794	543	850	500	350	-487	-294	-193	63
19-64 m 59k	10999	6623	4376	12480	7550	4930	1481	927	554	113
65m, 60k. i więcej	2603	1090	1513	3030	1710	1320	427	620	-193	116

ROK 1996 - SZACUNEK STRUKTURY WIEKU NA BAZIE DANYCH WUS W RADOMIU

bezrobocia jest znacznie wyższy i jest ukryty w zatrudnieniu w rolnictwie. Prognoza przewiduje niewielki, liczący ok. 100 osób (tj.2-3%) przyrost liczby zawodowo czynnych na wsi, jednak wraz z prawdopodobną przebudową struktury rolnictwa może to stanowić poważny problem nowych miejsc pracy na wsi. Adaptacja do nowych zajęć odchodzących z rolnictwa może być trudna również ze względu na niski stopień wykształcenia. Obecnie odsetek osób z wyższym wykształceniem na wsi wynosi 2-3% i możliwości jego wzrostu w przyszłości są ograniczone.

2. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

A. Ogólna charakterystyka obszaru gminy

Gmina Warka położona jest w południowej części niziny Mazowiecko - Podlaskiej, w dolinie rzeki i Pilicy. Doliny ograniczone są stromą skarpią przechodzącą w wysoczyznę morenową zbudowaną głównie z glin zwałowych.

Średnia wysokość wysoczyzny wynosi 120-130 m n.p.m. Doliny rzek Wisły i Pilicy tworzą taras zalewowy o wysokości średnio 60-90 m n.p.m.

Na obszarze gminy przeważają gleby pseudobielicowe i bielicowe wytworzone z glin zwałowych i piasków. W dolinie rzek Pilicy i Wisły występują mady murszowe i glejowe.

Klimat gminy Warka charakteryzuje się:

- średnią roczną temperaturą powietrza - 7,5-8 C
- średnimi opadami atmosferycznymi - 50-560 mm
- długością okresu wegetacyjnego -180-215 dni

B. Zasoby przyrody a/

surowce mineralne

Na obszarze gminy udokumentowane są zasoby:

- surowców ilastych ceramiki budowlanej
- złóż iłów i mułków
- złóż glin i iłów zastoiskowych

Zasoby te występują na terenie Warki i w rejonie wsi Piaseczno.

W dolinie rzeki Pilicy występują złoża torfów, b/
wody powierzchniowe i wglębne

Gmina położona jest w zlewni Pilicy i Wisły. Poziom wód powierzchniowych zależny jest od wahań poziomu wody w Wiśle i Pilicy i wynosi od 0 do 2m. Na obszarze wysoczyzny poziomy wód występuje na głębokości 2-1 Om. Poziomy wodonośne zalegają na różnych głębokościach j posiadają różną wydajność. Gmina leży w obszarze o zmiennych warunkach ujęcia wód podziemnych (w ilości 5-50 m³/h z jednego otworu). Tylko na niewielkim obszarze płn.-wsch. i pld.-wsch. części gminy warunki ujęcia wód podziemnych są korzystne (w ilości 10-100 m³/h z jednego otworu). Wg opracowania „Kierunki rozwoju gospodarki wodnej” w tej części zlewni Pilicy istnieją zasoby dyspozycyjne umożliwiające lokalizację obiektów małej retencji.

c/ lasy

Stopień zalesienia gminy Warka jest bardzo niski i znacznie odbiega od zalesienia województwa (21,5%). Lasy państwowe w gminie Warka pokrywają 4% powierzchni co stanowi 563 ha. Znaczne kompleksy leśne występują na obszarze gminy w jej płn., zach. i płd.-zach. części. Są to - Gąski, Laski, Palczew i Michałów. W wymienionych kompleksach leśnych występują następujące typy siedliskowe: las mieszany świeży - 60%
bór mieszany świeży - 25% bór świeży - 10%
olsy i inne - 5%

Przeciętny wiek drzewostanu wynosi 55 lat a udział drzewostanu dojrzałego tj. w wieku 80 lat i powyżej jest niewielki. Przeważającym gatunkiem jest sosna. Ponadto występują: brzoza, dąb, lipa, jesion, świerk, olcha, wierzba.

Planowane zalesienie do 2020r na pow. ok. 222ha jest niewystarczające z uwagi na zaznaczający się proces stepowienia. Szczególnie że lasy mają duży wpływ na warunki klimatyczne oraz kształtują bilans wodny przyległych doń obszarów, d/ obszar doliny rzeki Pilicy

Na terenie doliny występują zbiorowiska drzew typowych dla siedlisk łągowych, olsowych oraz zarośla wierzbowe i wierzbowo - topolowe. Obrzeża koryta rzeki porastają zbiorowiska roślinności szuwarowej a w wodach roślinność wodna i oczeretowa. Natomiast na wyżej położonych wyniosłościach terenu występuje roślinność torfowiskowa.

Znaczne obszary doliny zajmują łąki i murawy o złożonym składzie gatunkowym traw i ziół. e/ gleby

Gleby gminy Warka charakteryzują się wysoką wartością rolniczą. Przeważają gleby 1 - IV klasy (tj. ok. 70%), które nadają się szczególnie dla upraw sadowniczych.

W dolinie rzeki występują użytki zielone IV i V klasy.

Gleby dobre zlokalizowane są przede wszystkim we wsiach: Dębnowola, Gąski, Piaseczno, Laski, Wichradz, Kalina i Wrociszew.

Gleby o niskiej przydatności dla rolnictwa występują na znacznych obszarach we wsiach: Borowo, Ostrówek, Michalczew, Brzezinki, Ostrołęka, Niwy Ostrołęckie, Budy Opoźdzewskie, Kazimierków, Gucin, Branków, Michałów Górny i Dolny.

C. Krajobraz

Krajobraz gminy jest zróżnicowany. W południowej części występuje skarpa o dużym spadku z wąwozami i jarami, częściowo jest pokryta zad rzewieniami i zakrzewieniami. U jej podnóża rozciąga się równinne staro rzecze z meandrami i zakolami rzecznyymi o wysokich walorach przyrodniczych. Obszar ten stwarza

sprzyjające warunki do zasiedlania się ptactwa, licznych ssaków i owadów. Powyżej skarpy, krajobraz zdominowany jest przez uprawy sadownicze, szczególnie atrakcyjne widokowo w okresie kwitnienia.

Ponadto w krajobrazie gminy zaznaczają się zalesienia i zadrzewienia.

D. Wartości zasobów przyrody

Sz szczególnie wysokie walory przyrodnicze posiada dolina rzeki Pilicy, której środowisko naturalne jest stosunkowo mało przekształcone.

Występujące zbiorowiska roślinne posiadają dużą wartość biocenotyczną i krajobrazową oraz są ważne ze względu na gospodarkę wodną i funkcje glebochronne. Teren nadpilicki objęty jest częściową ochroną tworząc obszar chronionego krajobrazu.

Cenne krajobrazowo i przyrodniczo jest zbocze skarpy, na powierzchni której w rejonie Starej Warki stwierdzono występowanie roślinności kserotermicznej. Planowane jest utworzenie rezerwatu przyrodniczego „Stara Warka”

Ochronie podlegają drzewa będące pomnikami przyrody (park w Winiarach i w Laskach) oraz lasy.

E. Zagrożenie środowiska wynikające z obecnego zainwestowania gminy Podstawowymi źródłami zagrożeń dla środowiska są powstałe w wyniku działalności gospodarczej i bytowo socjalnej- odpady, ścieki, emisje pyłów i gazów oraz stosowanie środków ochrony roślin i nawożenie mineralne, powodując zanieczyszczenia atmosfery, degradację gleb, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i w głębszych, a / emisja zanieczyszczeń

Największą ilość pyłów i gazów emitują do atmosfery zakłady: WARWIN i browar WARKA, oraz system grzewczy oparty na spalaniu węgla. Rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń pochodzenia lokalnego i trans granicznego powoduje uszkodzenie drzewostanów leśnych oraz zanieczyszczenie gleby i wody. b / odpady - typu komunalnego, przemysłowego oraz po środkach ochrony roślin są składowane na wysypisku śmieci w Warce lub „zagospodarowane” we własnym zakresie w gospodarstwach indywidualnych. Brak jest urządzeń do utylizacji lub kompostowania. Segregacja odpadów nie jest stosowana, c / ścieki - bytowe i przemysłowe z obszaru Warki kanalizacją odprowadzane są do oczyszczalni ścieków, natomiast ścieki z zespołów wiejskich oraz terenów rekreacyjnych odprowadzane są bezpośrednio do gleby lub wód powierzchniowych. d / chemizacja upraw rolniczych i sadowniczych

W wyniku wymywania środków ochrony roślin oraz związków mineralnych, powoduje obszarowe zanieczyszczenia gleby i wody powierzchniowej i gruntowej.

Przeprowadzone badania stanu czystości wód wykazały że w wielu studniach woda nie nadaje się do picia a stan wody w Pilicy wg klasyfikacji biologicznej i fizyczno - chemicznej nie odpowiada normom.

e / stepowienie regionu - jest to wynik bezzwrotnego poboru wody z rzeki Pilicy dla zaopatrzenia w wodę m. Łodzi i zrzut oczyszczonych ścieków do zlewni rzeki Bzury, oraz niskiej ilości opadów atmosferycznych

3. ŚRODOWISKO KULTUROWE

A. Historyczne wartości kulturowe wpisane do rejestru zabytków 1/

- 1/ Laski - dec.nrl 14/A/81 - dwór drewniany z końca XVIII w wraz z parkiem. Użytkownik: Stacja Hodowli Roślin - Danków z siedzibą w Laskach,
- 2/ Lechanice - dec.nr409/A/89 - dwór wybudowany w latach 1915-18.
Właściciel: Urząd Miast i Gminy w Warce,
- 3/ Michałów Górny - dec.nrl 10/A/81 - pałac z II poł. XIX w.
Użytkownik: szkoła podstawową 4/ Nowa Wieś - dec.nrl33/A/82 - dwór klasycystyczny z I poł. XIX w wraz z parkiem. Właściciel: Sadowniczy Zakład Doświadczalny w Nowej Wsi,
- 5/ Nowa Wies - dec.nrl 34/A/82 - kaplica klasycystyczna z XIX w
Właściciel: parafia rzymsko - katolicka,
- 6/ Pilica - dec.nr487/A/91 - cmentarz grzebalny parafii ewangelickiej założony po 1836 roku, użytkowany do 1944r.
Właściciel: Urząd Miasta i Gminy w Warce,
- 7/ Warka - dec.nrl77/A/82 - kościół parafialny pw św. Mikołaja z XIV-XVII w. Właściciel: parafia rzymsko - katolicka w Warce,
- 8/ Warka - dec.nrl 78/A/82 - zespół sakralny: kościół parafialny pw Matki Boskiej Szkalpieżnej z XII-XVIII w, dzwonnica z XVIII w, klasztor pofranciszkański XVIII w. Właściciel: parafia rzymsko - katolicka w Warce,
- 9/ Warka - dec.nr202/A/83 - ratusz klasycystyczny z I poł. XIX w
Użytkownik: PPGK w Warce 10/ Warka - dec.nr203/A/83 - dom murowany z pocz. XIX w.
Użytkownik: Urząd Miasta i Gminy w Warce,
- 11/ Warka-Winiary - dec.nr215/A/83 - dwór wraz z parkiem.
Właściciel: Muzeum im. K. Pułaskiego w Warce,
- 12/ Wrociszew - dec.nr237/A/84 - kościół parafialny pw św. Małgorzaty, neogotycki, wybudowany w 1894 r. Właściciel: parafia rzymsko - katolicka we Wrociszewie,
- 13/ Gąski - dec.nr486/A/91 - cmentarz grzebalny wyznania ewangelickiego założony w I poł. XIX w, użytkowany do 1944 r
Właściciel: Urząd Miasta i Gminy w Warce.

B. Historyczne wartości kulturowe postulowane do wpisania do rejestru zabytków

- Konary - zespół kościelny,
- Michałów Górny - założenie parkowe,

- Warka - obiekty powstałe w XIX w i do lat 30-tych XX w,
- Warka - staromiejski układ urbanistyczny.

C. Archeologiczne obiekty zainteresowania konserwatorskiego

- Bończa - osada późnego średniowiecza,
- Borowe - osada kultury łużyckiej, epoka brązu,
- Brzezinki - cmentarzysko kultury grobów kloszowych,
- Gąski - osada kultury przeworskiej, okres wpływów rzymskich,
- Grażyna - ślady osadnictwa kultury łużyckiej,
- Grzegorzewice - osada kultury łużyckiej i kultury przeworskiej,
- Pilica - ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze,
- Palczew - osadnictwo kultury łużyckiej,
- Stara Warka - osada kultury przeworskiej, okres rzymski,
- Warka - Niemojewice - osada wczesnego średniowiecza,
- Warka - osada kultury przeworskiej, okres rzymski,
- Zastruże - stanowiska kultury łużyckiej.

Oprócz w/w ważniejszych stanowisk zlokalizowano dodatkowo mniejsze w ilości około 115 (również w Brankowie, Michałowie Dolnym i Górnym, Podgórzycach itd.). Prawie wszystkie zarejestrowane stanowiska archeologiczne są obiektami płaskimi, tylko grodzisko w Starej Warce tworzy samodzielną formę krajobrazową. Należy przyjąć że dolinę rzeki Pilicy należy zaliczyć do obszarów ścisłej ochrony konserwatorskiej.

D. Zabytkowe parki

Na terenie gminy Warka zarejestrowano 8-em historycznych założeń parkowych.

Część jest w lepszym stanie ale kilka obiektów to wspomnienie po dawne świetności:

- Dębnowola - park o historycznej wielkości 9,7 ha, źle utrzymany, nie zagospodarowany. Brak dokumentacji konserwatorskiej. Własność SKR Dębnowola,
- Laski - park o powierzchni 7,8 ha, obiekt źle użytkowany. Brak dokumentacji konserwatorskiej. Własność Agencji Rolnej Skarbu Państwa,
- Lechanice - zespół dworsko-parkowy o prawdopodobnej wielkości 12 ha. Obiekt w trakcie prac rewaloryzacyjnych. Brak dokumentacji parku. Własność prywatna,
- Michałów - zespół pałacowo - parkowy o powierzchni parku ok.3 ha Pałac odnowiony ale brak dokumentacji konserwatorskiej parku. Własność Skarbu Państwa, użytkownik szkoła podstawowa,
- Nowa Wieś - zespół dworsko - parkowy o powierzchni 6,6 ha. Brak dokumentacji konserwatorskiej, obiekt źle zagospodarowany. Własność Sadowniczego Zakładu Doświadczalnego,
- Palczew - zespół dworsko - parkowy o powierzchni 4,6 ha. Brak dokumentacji konserwatorskiej. Dobrze utrzymany.
- Pilica - resztki założenia parkowego. Brak dokumentacji konserwatorskiej, stan

Winiary k. Warki [Plan ogrodu dworskiego. Inwentaryzacja]

podziałka liniowa 1000 in = 20 cm

1 : 5000

opracowanie ZAKraj. PW¹ rkp., tusz,kalka, 35 x 64 cm²

Plan zorientowany; zawiera oznaczenia: budynku
czych, dróg w układzie nieregularnym i
częściowo geometrycznym stanowiące
pozostałość po dawnym układzie ogrodu, dróg
doprowadzających w otoczeniu; drzew w
masywach, w grupach i pojedynczych; układu
tarasowego na skarpie pod dworkiem;
fragmentu rzeki Pilicy oraz łąch rzecznych
pod skarpą. Rzeźbę terenu zaznaczono
warstwicowo co 1 m.

dworu



¹ Opracowanie wykonano na podstawie planu
sytuacyjnego w zbiorach MZPP AUiB.

² Obrys I. Dobiecki.

pełnej destrukcji,

- Winiary - zespół dworsko - parkowy o powierzchni 7,4 ha. Dobrze utrzymana część otaczająca muzeum.

E. Cmentarze podlegające ochronie konserwatorskiej.

- Gąski - cmentarz ewangelicko - augsburski,
- Konary - cmentarz rzymsko - katolicki,
- Ostrołęka - cmentarz rzymsko - katolicki,
- Pilica - cmentarz ewangelicko - augsburski,
- Warka - cmentarz rzymsko - katolicki,
- Warka - cmentarz żydowski.

F. Miejsca pamięci narodowej

Po za wymienionymi w poprzednich punktach obiektami tworzącymi przeszłość historyczną tego terenu należy również wspomnieć o kopcu na błoniach usypanym przez mieszkańców Warki dla upamiętnienia bohaterów powstania z 1863 r.

7. MIESZKALNICTWO

A. Miasto Warka

Zabudowa miejska rozciąga się na znacznej części obszaru administracyjnego miasta. Centrum stanowi historyczny układ urbanistyczny rozbudowany wzdłuż skarpy Pilicy, z zabudową małomiasteczkową, przeważnie zwartą. Poza centrum miasta przeważają budynki wolnostojące, w części północnej powstały osiedla mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej - spółdzielczej.

Zasoby mieszkaniowe miasta stanowi 3 050 mieszkań, z których 1 970 (tj. około 65%) znajduje się w budynkach wielorodzinnych.

Powierzchnia mieszkań ogółem to 174,7 tys. m² powierzchni użytkowej.

Około 53% tej wielkości stanowi powierzchnia mieszkań w budynkach wielorodzinnych.

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych (około 3/4) została wybudowana w latach 1945-88. Tylko kilka procent pochodzi sprzed 1945 roku, a ok. 20% powstało po roku 1988. Zasoby te zamieszkiwane są łącznie przez ok. 11 360 osób.

Średnia wielkość mieszkania w Warce kształtuje się na poziomie ok. 53,7m² powierzchni użytkowej (w budownictwie wielorodzinnym ok. 47,0m² pu, w jednorodzinym natomiast ok. 75,9m² pu). Budynki oddawane do użytku w ostatnich latach charakteryzują się nieco wyższą średnią wielkością mieszkań.

Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczne jest zróżnicowane. Z sieci wodociągowej korzysta około 80% ludności, a z sieci kanalizacyjnej około 70%. W strukturze własności mieszkań dominują mieszkania prywatne (ok.

45% zasobów) i spółdzielcze (ok. 40%). Pozostałe to mieszkania komunalne i zakładowe.

B. Tereny wiejskie

Większość jednostek osadniczych na terenie gminy to wsie o charakterze ulicówek i rzędówek, z dominacją zabudowy zagrodowej. Dość liczne są też przysiółki i gospodarstwa samotnicze związane z produkcją sadowniczą.

Zasoby mieszkaniowe na terenach wiejskich to 2 160 mieszkań, z których około 93% stanowi własność prywatną. Zasoby te zamieszkuje łącznie 8 350 osób. Średnia wielkość mieszkania jest nieco większa niż w mieście, ale standard wyposażenia technicznego jest niższy i o znacznym stopniu zróżnicowania. Zasoby te są również zróżnicowane pod względem wieku.

C. Warunki mieszkaniowe

Analizując (stan istniejący) warunki zamieszkiwania ludności w mieście Warka i na terenach wiejskich gminy, zastosowano dwa podstawowe parametry: standard zamieszkania i stopień gęstości zasiedlenia.

W mieście Warka standard zamieszkania wyrażony wielkością powierzchni użytkowej mieszkań w przeliczeniu na 1 mieszkańca jest na poziomie 15,4m², to znaczy to znaczy stosunkowo niski. Na terenach wiejskich powyższy wskaźnik sytuuje się na nieco wyższym poziomie.

Stopień gęstości zasiedlenia zasobów mieszkaniowych na terenie miasta Warki 3,73 osób /mieszkanie, a na terenach wiejskich 3.87 osób /mieszkanie. Są to wskaźniki stosunkowo wysokie, wyższe od średnich dla województwa radomskiego i dla Polski. Gęstość zasiedlenia mierzona liczbą osób przypadających na izbę jest wysoka, przekracza 1 osobę /izbę.

Warunki mieszkaniowe na terenie gminy Warka (w mieście i na obszarach wiejskich) charakteryzują się zróżnicowaniem, ale przeciętnie są niewysokie. W znacznej części zasobów występuje zjawisko przegęszczenia. Struktura wielkościowa mieszkań, głównie w zasobach wielorodzinnych, jest niekorzystna - z przewagą mieszkań małych.

Standard wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczne nie jest zadowalający. Szczególnie dotyczy to terenów wiejskich.

8. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

A. Administracja i instytucje finansowo-ubezpieczeniowe

Obiekty administracji publicznej skoncentrowane są w mieście Warka. Należą do nich: Urząd Miasta i Gminy, komisariat policji oraz straż pożarna. Wydziały Urzędu są rozproszone po mieście i zajmują 5 lokali. Komisariat policji w najbliższym czasie uzyska nową siedzibę.

W mieście znajduje się instytucji bankowych i Zakład Ubezpieczeń Społecznych. Banki zajmują głównie powierzchnię adaptowaną innej użyteczności (w tym mieszkalnych).

B. Oświata

a/ przedszkola

W mieście znajduje się 1 przedszkole na 170 miejsc, z którego korzysta ponad 200 dzieci.

Na terenach wiejskich funkcjonuje punkt opieki przedszkolnej

(Ostrołęka), do którego uczęszcza 27 dzieci. Liczba miejsc w przedszkolach jest niewystarczająca a ich niedobór szacuje się na około

400. b/ szkoły podstawowe

Szkoły podstawowe zlokalizowane są w mieście i w terenach wiejskich Gminy. W mieście funkcjonują 4 szkoły podstawowe. Dysponują one łącznie 64 pomieszczeniami do nauki, z których korzysta ponad 1900 dzieci. Wskaźnik zagęszczenia wynosi 30 uczniów na pomieszczenie i jest wysoki, co pogarsza warunki nauki.

Na terenach wiejskich działa 9 szkół podstawowych (Dębnowola, Gośniewice, Konary, Michałów Górny, Nowa Wieś, Ostrołęka, Piaseczno, Wrociszew, Laski). Dysponują one 65 pomieszczeniami do nauki, z których korzysta blisko 900 uczniów. Wskaźnik zagęszczenia wynosi 14 uczniów na pomieszczenie i jest zadowalający. d Szkoły ponadpodstawowe

W mieście zlokalizowane jest liceum ogólnokształcące dysponujące 15 pomieszczeniami do nauki, z których korzysta 345 uczniów tego liceum oraz 31 uczniów Szkoły Mistrzostwa Sportowego PZKosz. Wskaźnik zagęszczenia wynosi 25 uczniów na pomieszczenie i można uznać go za zadowalający.

Ponadto Warka posiada Zespół Szkół Zawodowych o różnych profilach. Z 21 pomieszczeń do nauczania korzysta 615 uczniów.

Poza miastem zlokalizowany jest Zespół Szkół Ogrodniczych (w Nowej Wsi). Posiada on 20 pomieszczeń do nauczania, z których korzysta ponad 620 uczniów.

Istniejąca baza szkolnictwa ponadpodstawowego zapewnia pełne uczestnictwo w nauce młodzieży Gminy.

A. Zdrowie

W mieście zlokalizowana jest przychodnia rejonowa o powierzchni ok. 1500 m². Ponadto działają 3 przyzakładowe przychodnie zdrowia oraz przychodnia lekarzy specjalistów „Prima”. W terenach wiejskich zlokalizowane są dwa ośrodki zdrowia: w Dębnowoli i we wsi Zastruże. Stan wyposażenia gminy w placówki leczenia otwartego należy uznać za zadowalający

B. Kultura

W mieście zlokalizowane są następujące obiekty kultury:

- dwa kościoły: franciszkański i famy poci wezwaniem św. Michała ⁷ ^c
- muzeum im. K. Pułaskiego,
- Ośrodek Kultury, Sportu i Wypoczynku, o łącznej powierzchni ponad 5 000 m² wraz z biblioteką,
- kino,
- 3 kluby stowarzyszeń kulturalnych.

Na terenach wsi sołeckich: w Grzegorzewicach, Klonowej Woli i Nowej Wsi zlokalizowane są filie biblioteki publicznej.

E. Handel i gastronomia

Większość obiektów handlowych i gastronomicznych jest zlokalizowana w centralnej części miasta. Poza obiektami kubaturowymi w mieście jest zlokalizowane targowisko.

8. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

A. Wodociągi

- wytyczne i ograniczenia podsystemu

>Miasto

Z wodociągów miejskich korzysta ok. 80% mieszkańców.

Sieć wodociągowa w mieście jest w dobrym stanie technicznym i prawidłowo eksploatowana niemniej wymaga uzupełnień w układzie magistral oraz zamknięcia szeregu pierścieni. J

Zasoby dyspozycyjne w kat. B na ujęciu komunalnym wynoszą 550m³/h zaś wydajność stacji SUW „WARKA” Q_{maxd} m³/d przekracza 5 aktualne zapotrzebowanie wody.

Przemysł wodochłonny reprezentowany w mieście przez zakłady „WARWIN” SA i Browar mają własne ujęcia wody.

=>Gmina

Na terenie gminy, poza wydzielonymi obiektami zakładowymi nie ma wiejskich wodociągów zbiorowych. Zaprogramowana jest budowa

wodociągu grupowego dla południowej części gminy z ujęciem i stacją wodociągowa w Michałowie. Dla pozostałych wsi nie ma przyjętej koncepcji zaopatrzenia w wodę. Źródłem wody do picia, potrzeb gospodarczo-bytowych dla mieszkańców gminy Warka, jak również na potrzeby drobnego, nie wodochłonnego przemysłu i produkcji rolnej będą wody wgłębne czwartorzędowego poziomu wodonośnego zalegające w dwu głównych zbiornikach wód podziemnych:

- **Subniecka warszawska** z modulem zasobów 0,11/s/km², w którym planuje się budowę ujęcia wody dla wodociągu grupowego Michałów o wielkości poboru ok. 100m³/h, oraz
- **Dolina Środkowej Wisły** z modulem zasobów 5,551/s/km², w którym wykonane jest ujęcie komunalne dla Warki o rozpoznanych zasobach 550m³/h oraz w którym planuje się budowę ujęcia wody dla wodociągu grupowego Konary o wielkości poboru ok. 100m³/h. Z przeliczenia powierzchniowego można przyjąć zasoby dyspozycyjne w obu zbiornikach na ponad 1000m³/h wobec programowanego na kierunek poboru 700m³/h. Na terenie gminy wody podziemne sklasyfikować można

jako wody średniej jakości o wzrastającym zanieczyszczeniu antropogenicznym związanym głównie z brakiem kanalizacji na terenach wiejskich i chemizacją rolnictwa. Generalnie z punktu widzenia możliwości zaopatrzenia w wodę nie ma na terenie gminy ograniczeń obszarowych (poza lokalnymi) dla intensyfikacji funkcji mieszkaniowej.

B. Kanalizacja

- wytyczne i ograniczenia podsystemu

=>Miasto

Z kanalizacji miejskich układu rozdzielczego korzysta ok. 50% mieszkańców. Pozostali korzystają pośrednio splawiając ścieki w systemie zorganizowanego wywozu na punkt zlewny przy oczyszczalni miejskiej. Istniejąca mechaniczno-biologiczna miejska oczyszczalnia ścieków w Warce przewidziana jest na docelową przepustowość $Q_{sc.max.} = 12000 \text{ m}^3/\text{d}$. Aktualnie przyjmuje ok. m^3/d .

W zakresie kanalizacji ściekowej ogólnie można ocenić, że istniejący układ kanalizacyjny jest niewystarczający tak w zakresie urządzeń sieciowych jak i oczyszczalni. Pełne zaspokojenie potrzeb występuje jedynie w centrum miasta i przyległych osiedlach mieszkaniowych. Istniejące kolektory posiadają na ogół rezerwy pozwalające na rozbudowę podsystemu i przyłączanie nowych odbiorców. Przewidywana jest w najbliższym czasie modernizacja oczyszczalni dostosowująca ją do nowych wymagań odnośnie stopnia oczyszczania ścieków. W zakresie odprowadzania wód deszczowych z miasta sytuacja jest rozwiązana również jedynie w ścisłym centrum miasta i na przyległych osiedlach mieszkaniowych. Istniejące kolektory mają rezerwy w przepustowości natomiast pozbawione rezerw są lokalne dopływy tych ciągów. Do rozwiązania pozostaje problem podczyszczania ścieków deszczowych przed zrzućciem ich do Pilicy oraz budowa lokalnych płytkich kanałów w tych rejonach gdzie jeszcze występuje zalewanie ulic/J^ =>**Gmina** Istniejący stan skanalizowania gminy Warka jest niewystarczający. Powszechny jest niekontrolowany zrzut ścieków nie oczyszczonych do gleby i wód powierzchniowych. Brak jest danych obrazujących ilość ścieków nieobjętych wywozem do punktu zlewnego w Warce niemniej przyjmuje się, że ich znaczna część zanieczyszcza środowisko.

Na terenie gminy nie ma natomiast problemu wód opadowych. Z uwagi na ekstensywną zabudowę oraz duże zróżnicowanie wysokościowe terenu nie ma potrzeby budowy teraz ani w przyszłości wiejskich kanalizacji deszczowych. Założenia gospodarki ściekowej oparto na szacunkowej ocenie chłonności rzek Czarnej, Pilicy i Wisły przy założeniu, że wszystkie mają osiągnąć docelowo I klasę czystości (aktualnie Pilica i Wisła na wysokości

gminy mają III klasę).

Generalnie z punktu widzenia możliwości przyjęcia ścieków oczyszczonych przez w/w odbiorniki nie ma na terenie gminy ograniczeń obszarowych (poza lokalnymi) dla intensyfikacji funkcji mieszkaniowej.

A. Usuwanie odpadów

- wytyczne i ograniczenia podsystemu

=>**Miasto i Gmina** Zorganizowany system ewakuacji odpadów stałych zapewnia pełne pokrycie potrzeb. Wywozem odpadów zajmują się różni przewoźnicy. Chłonność gminnego wysypiska odpadów na terenach dawnych wyrobisk gminy w płn. części miasta jest nieznana. h

Po nieuniknionym wyeksploatowaniu i zamknięciu wysypiska w Warce jego funkcję, tzn. obsługi miasta i gminy musi przejąć obiekt zamienny. Lokalizacja i technologia zamiennego zakładu nie jest zdefiniowana L
obowiązującym prawem miejscowym ani wytycznymi z opracowań planistycznych w skali wojewódzkiej.

Obszary zajmowane przez aktualnie eksploatowane wysypisko wymagają rekultywacji i rehabilitacji funkcjonalnej.

B. Gazownictwo

- wytyczne i ograniczenia podsystemu

=>**Miasto**

Z ziemnego gazu przewodowego-korzysta w mieście ok. 60% mieszkańców i w dalej prowadzona jest budowa sieci.

Aktualnie gaz dostarczany jest do zaspokajania potrzeb bytowych i grzewczych oraz dla przemysłu bez ograniczeń.

Nie przewiduje się ograniczeń w dostawie gazu w przyszłości. System zasilania miasta w gaz ziemny oparty o gazociąg wysokiego ciśnienia d300mm relacji Radom - Warka i stację gazową I stopnia w Niemojewicach o przepustowości 9000nm³/h jest zdolny sprostać zwiększonemu zapotrzebowaniu. Dla zasilania budownictwa wielorodzinnego funkcjonuje stacja gazowa II stopnia „Polna”.

=>**Gmina**

Na terenie gminy Warka prowadzona jest budowa sieci gazowej średniego ciśnienia. Nie przewiduje się ograniczeń w dostawie gazu w przyszłości. Budowany system zasilania gminy w gaz ziemny oparty o gazociąg wysokiego ciśnienia d300mm relacji Radom-Warka i stacje gazowe I stopnia w Niemojewicach o przepustowości 9000nm³/h oraz we wsi Zastruże (Lechanice) o przepustowości 3000nm³/h jest zdolny sprostać każdemu zapotrzebowaniu.

Z programu gazyfikacji wyłączone są wsie o bardzo wysokim wskaźniku długości sieci na 1 odbiorcę. Są to miejscowości: Borowe, Budy Michałowskie, Gucin, Kalina i Niwy Ostrołęckie.

Do wsi Branków gaz zostanie doprowadzony z gminy Promna, zaś do wsi Konary i Podgórzycze z gminy Chynów.

Przez teren gminy przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia, wokół którego obowiązuje strefa bezpieczeństwa maksymalnie 65,0m na stronę, w tym 17,5m dla budownictwa mieszkaniowego. Strefy bezpieczeństwa są różne dla różnych elementów zagospodarowania przestrzennego.

Lokalizacja jakiegokolwiek obiektu w odległości do 150m od gazociągu w.c. wymaga uzgodnienia z MOZG.

E. Elektroenergetyka

- wytyczne i ograniczenia podsystemu

=>**Miasto i Gmina** System elektroenergetyczny dysponuje znacznymi rezerwami mocy. ZE nie ogranicza przydziałów mocy, w tym na cele grzewcze. Niewydolności podsystemu mają charakter lokalny i związane są z przeciążeniami sieci NN.

Głównym źródłem zasilania jest stacja „Warka” 110/15kV wpięta w linię 110kV relacji Kozienice - Grójec wyposażona w transformatory o mocy MW

Wzrost zapotrzebowania na moc elektryczną ponad obecne zapotrzebowanie pokrywany będzie w perspektywie planu z rezerw istniejącego podsystemu.

Stan techniczny urządzeń pracujących na napięciu 110kV i wyższym jest zadawalający i w najbliższych latach nie przewiduje się w nich remontów kapitalnych. Podstawowym atutem do wykorzystania jest centralne położenie rozdzielni 15kV stacji "Warka" względem obszaru zasilanego.

F. Zaopatrzenie w energię ciepłą

- wytyczne i ograniczenia podsystemu

=>Miasto

Moc komunalnych źródeł ciepła przewyższa potrzeby cieplne miasta kwalifikujące się do pokrycia z miejskiego systemu ciepłowniczego oraz potrzeby odbiorców przemysłowych. Główna kotłownia znajduje się na terenie Browarów i wymaga pilnej modernizacji.

Modernizacja ma polegać na wprowadzeniu paliwa gazowego dla zmniejszenia emisji zanieczyszczeń. Modernizacji i regulacji wymaga również sieć ciepła na terenie miasta.

Nowe budownictwo w najbliższych latach może być zasilane w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego bez potrzeby rozbudowy istniejących źródeł.

=>**Gmina**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, jak również opracowania branżowe w zakresie pokrycia potrzeb grzewczych na terenie gminy nie przewidują budowy systemu ciepłowniczego: ciepłowni i sieci cieniwnych

G. Telekomunikacja

- wytyczne i ograniczenia podsystemu

=>Miasto i Gmina

CA "Warka" wraz z istniejącymi dwiema centralami satelitowymi w —Krośniewicach i Konarach pokrywa występujące na terenie miasta i gminy potrzeby telefoniczne i zapewnia dość wysoką jakość obsługi. Pod warunkiem rozbudowy sieci telefonicznej system telekomunikacyjny jest w stanie pokryć potrzeby nowych odbiorców bez ograniczeń.

8. PROBLEMY I SZANSE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego z roku 1978 przewidywał rozwój miasta i gminy w oparciu o istniejący przemysł który zatrudniał 69,5% (w 1975 r) ogółu pracujących w mieście, a w gminie - 8,9%.

Następny plan z roku 1991 (aktualizacja) wskazuje, że konieczne jest dostosowanie rozwoju przestrzennego do potrzeb rozwijającej się gospodarki rynkowej. Zapis w planie wyraźnie mówi o inspirowaniu inicjatyw gospodarczych mieszkańców. Przekształcenia ustrojowe i gospodarcze w skali kraju miały swoje bezpośrednie odbicie w sytuacji miasta i gminy Warka. Narastający brak możliwości zatrudnienia w mieście doprowadził do przyhamowania rozwoju przestrzennego Warki. Ustabilizowana sytuacja na rynku pracy we wsiach gminnych (rozwinęta gospodarka sadownicza) przejęła napór migracyjny na miasto. Tym samym okresie wystąpił spadek przyrostu naturalnego co było kolejnym czynnikiem ograniczającym rozwój miasta i gminy.

W tej sytuacji stworzyła się szansa na uporządkowanie istniejącego układu przestrzennego i poszukiwanie rozwiązań z wykorzystaniem potencjału terenowo- historycznego . Największym atutem jest i pozostanie produkcja sadownicza. Wskazane byłoby na jej bazie rozwijanie drobnej wytwórczości w zakresie przetwórstwa owoców jak i obsługi samej produkcji. Szczególną rolę powinny odegrać na tym terenie usługi z zakresu rekreacji i turystyki. Bliskość Warszawy i Radomia, rz. Pilica i jej warunki krajobrazowe a także istniejące zabytki historyczne predystynują to miejsce zarówno do rozwijania rekreacji biernej (np. domki letnie, hoteliki, zajazdy, pola namiotowe, stacje wędkarskie), jak i czynnej (spływy kajakowe, szlaki rowerowe, jazda konna itp.)

Przy właściwej polityce władz gminy rekreacja i turystyka staną się znaczącym elementem rozwoju tego terenu.

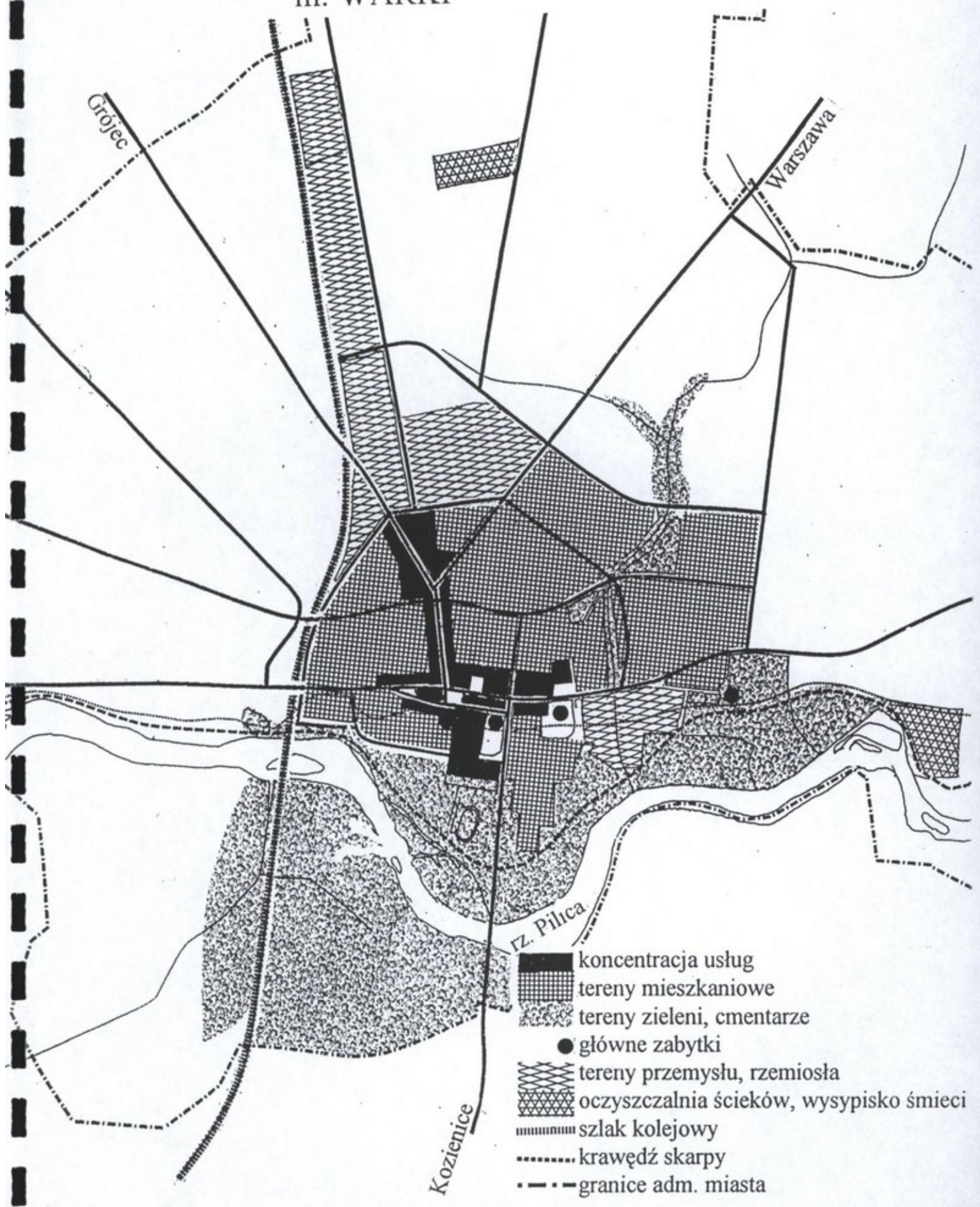
9. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA










Gmina:

Układ przestrzenny narzucają graniczne rzeki - Pilica i Wisła. Doliny rzek stanowią obecnie obszar chronionego krajobrazu w którym nie ma miejsca na znaczącą ingerencję inwestycyjną. Biorąc to pod uwagę zaprojektowano otulinę tego obszaru w której mieszczą się siedliska wiejskie i miasto Warka. W otulinie tej powinny też znaleźć się wszystkie ważniejsze elementy techniczne gminy: gazociąg, zespoły zbiorczej kanalizacji, wodociągi, główne trasy drogowe, elementy związane z rozwojem turystyki rekreacji oraz zaplecze dla terenów leżących na północnym zachodzie od tej strefy a stanowiących strefę rolniczą przestrzeni produkcyjnej.

SCHEMAT FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY

m. WARKI



-  koncentracja usług
-  tereny mieszkaniowe
-  tereny zieleni, cmentarze
-  główne zabytki
-  tereny przemysłu, rzemiosła
-  oczyszczalnia ścieków, wysypisko śmieci
-  szlak kolejowy
-  krawędź skarpy
-  granice adm. miasta



zle wyznaczona krawędź skarpy

Miasto w układzie historycznym rozwijało się wzdłuż skarpy nadpilickiej. Do dziś zachował się układ „wrzeciona „, z rynkiem pośrodku miasta i poprzecznymi ulicami. W miarę dalszego wzrostu zabudowa zaczęła się rozprzestrzeniać w kierunku północnym, skutkiem wybudowanej trasy kolejowej (od zachodu) oraz ograniczeniem przez Winiary od wschodu (pałac z parkiem i folwark - obecnie Warwin).

Wytworzyła się - adaptowana w Studium - główna oś miasta, ulica Warszawska.

Łączy ona tereny przemysłowo-magazynowe (Browar, WSO itp.) z częścią mieszkaniowo-usługową, a dalej przechodząc przez rynek z błoniami nadpilickimi. Dotychczasowe plany zagospodarowania ograniczały obszar miasta dodatkowo od wschodu i północy przez projektowanie obwodnicy wzdłuż obniżenia terenowego (przez środek Zakł. Warwin).

.Takie rozwiązanie stwarzałoby duże ograniczenia przestrzenne dla miasta i mieszkańców.

W Studium zaproponowano włączenie obwodnicy w strefę kolejową.

Tereny najbardziej dostępne (wschodnie) zostały otwarte dla realizacji zabudowy mieszkaniowej a równocześnie zbliżono komunikację tranzytową do strefy uciążliwej leżącej na północnym zachodzie miasta.

Nadpilickie błonia leżące u podnóża skarpy wraz z terenami po drugiej stronie rzeki tworzą wspaniałe warunki do uprawiania rekreacji i sportu.

Część staromiejska leżąca powyżej tego terenu z zachowanymi zabytkami, wąskimi uliczkami, placami stanowi strukturę miejską przyciągającą turystów.

Zabudowa mieszkaniowa (w Centralnej części wielorodzinna) wraz z terenami zielonymi stanowi przedpole dla intensywnie zabudowanej struktury staromiejskiej. Przebiegająca równoległe do skarpy trasa drogowa (z Niemojewic) łączy rynek staromiejski, najważniejsze zabytki miasta Warki z założeniem dworsko-parkowym w Winiarach. Trasa ta obchodząc od północy Winiary biegnie do Starej Warki.

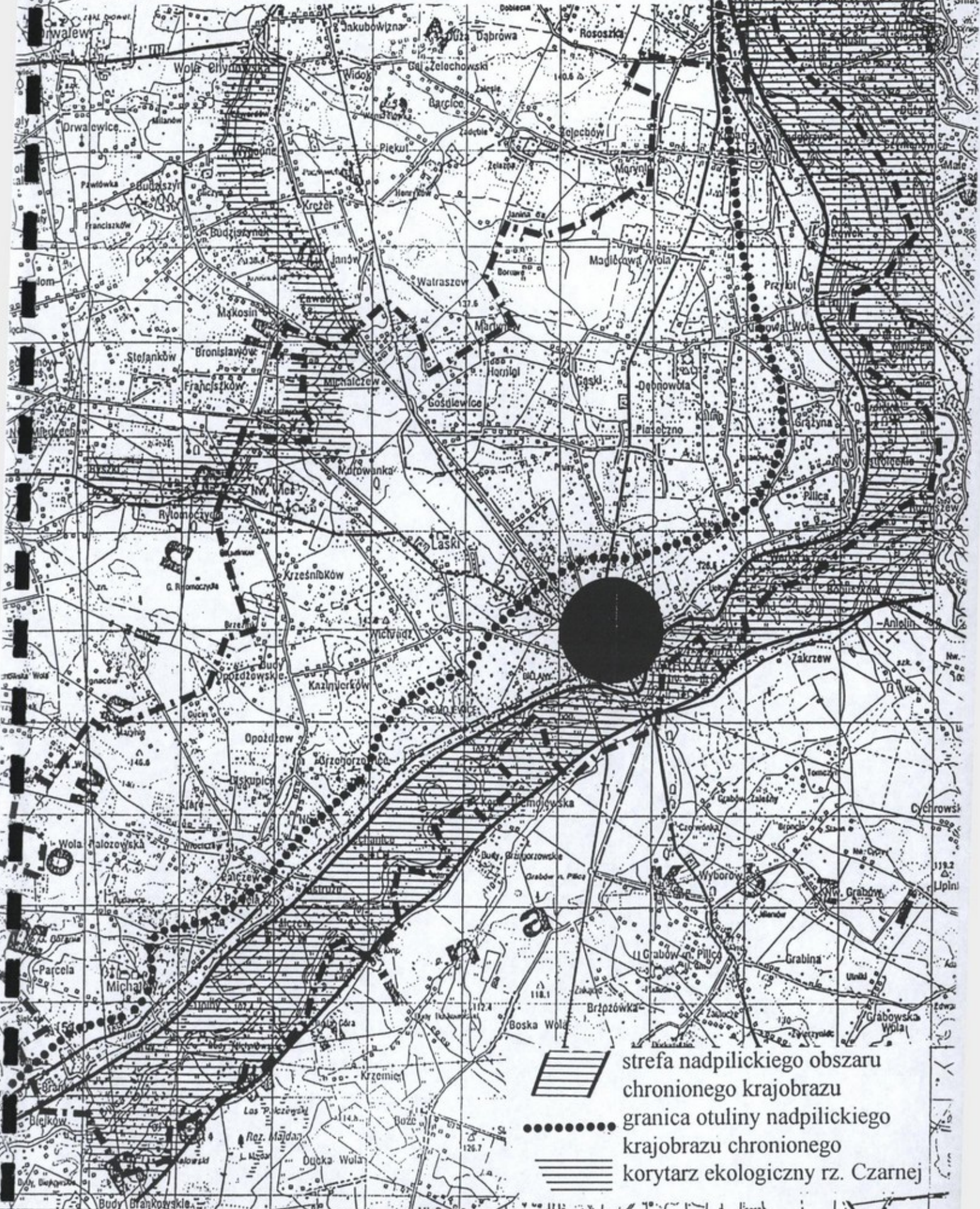
10. KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

A. Gmina

a / zasady kształtowania i ochrony środowiska:

- poprawa stanu czystości wód, doprowadzenie do I kl. czystości,
- realizacja programu małej retencji wód poprzez rozbudowę i (?* modernizację istniejących zbiorników wodnych oraz budowę urządzeń piętrzących,
- zorganizowanie dla osiedli wiejskich i letniskowych możliwości odbioru odpadów i wywozu ścieków,
- wprowadzenie obowiązkowej segregacji odpadów co pozwoli na ich gospodarcze wykorzystanie,
- budowa systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków na obszarach wsi,
- zwiększenie lesistości gminy z poprawą struktury zalesień, w celu poprawy warunków środowiskowych gminy,
- wprowadzenie zadrzewień śródpolnych pełniących ważną rolę w ochronie

OBSZARY SYSTEMU EKOLOGICZNEGO



GMINA I MIASTO WARKA

SKALA 1:100.000

- środowiska krajobrazu rolniczego,
- ochrona użytków ekologicznych (śródpolne i śródleśne zbiorniki, ciekł wodne, skarpy, itp.)
 - zaleca się nie przeprowadzanie zabiegów melioracyjnych obszarów dolin i obniżeń zajętych przez użytki zielone. Odprowadzenie wody spowoduje degradację ekosystemów oraz zuboży obszary przyległe,
 - rekultywacja wysypisk śmieci i wyrobisk po wydobytych kruszywach,
 - propagowanie i wspieranie gospodarstw ekologicznych, b /
- obiekty prawnie chronione:
- lasy - zgodnie z obowiązującymi przepisami o lasach,
 - dolina rzeki Pilicy - jako obszar chronionego krajobrazu, c /
- obszary proponowane do objęcia ochroną:
- rezerwat roślin kserotermicznych „Stara Warka”,
 - rezerwat ornitologiczny „Ławice Podgórzycłkie”,
 - uznanie za Park Krajobrazowy, nadpilicki obszar chronionego krajobrazu, d /
- obszary systemu ekologicznego:
- doliny rzeki Pilicy i Wisły, które wyróżniają się walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi stanowią istotny element w sieci systemu ekologicznych powiązań w skali kraju,
 - natomiast rzeka Czarna tworzy korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym.

B. Miasto Warka

a /ochrona użytków ekologicznych występujących w granicach miasta, b /kształtowanie struktury zadrzewień wzdłuż tras komunikacyjnych, c /tworzenie stref ochronnych wokół obiektów uciążliwych, d /uporządkowanie terenów pod skarpowych związanych krajobrazowo i funkcjonalnie z zespołem dworsko-parkowym w Winiarach oraz założeniem staromiejskim Warki.

11. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY

- spowodować zakończenie inwentaryzacji archeologicznej,
- doprowadzić do wyeksponowania stanowiska archeologicznego w Starej Warce,
- doprowadzić do opracowania dokumentacji konserwatorskiej wszystkich obiektów parkowych na terenie gminy i sukcesywne ich rewaloryzowanie wg opracowań projektowych,
- należy wykonać teczki ewidencyjne cmentarzy i uporządkować je wg opracowań konserwatorskich,
- opracować / wg wytycznych konserwatora zabytków / projekt rewaloryzacji i uporządkowania zabudowy staromiejskiej w Warce,
- wyeksponować obiekty zabytkowe, dbać o strefę otaczającą, promować wśród obywateli Warki potrzebę zachowania odpowiedniego standardu estetycznego,

- działać w ten sposób aby historyczna atrakcyjność terenu gminy była zachętą do rozwoju turystyki.

12. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICTWA

Powierzchnia użytków rolnych zajmuje 77% powierzchni gminy. Warunki dla rolnictwa na terenie całej gminy ocenia się jako dobre i średnio dobre z ukierunkowaniem na produkcję sadowniczą.

Kierunki rozwoju to:

- zachowanie istniejących form zagospodarowania tzn. produkcja sadownicza i gospodarka hodowlana,
- racjonalne użytkowanie gleb oraz użytków zielonych. Ochrona przed ich degradacją,
- wdrażanie i wspieranie metod biologicznych (rolnictwo ekologiczne) przy systematycznym eliminowaniu środków chemicznych,
- wspieranie rozwoju przetwórczego w oparciu o produkcję sadowniczą.

13. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI Miasto Warka stanowiąc zaplecze usługowe dla gminy jest równocześnie atrakcyjnym obiektem turystyczno-wypoczynkowym. Konieczne jest stworzenie odpowiedniej bazy dla takiej działalności. Rozwój miasta, wybranych wsi czy całych grup osadniczych powinna poprzedzać odpowiednia kampania marketingowa.

Miasto:

- wyeksponowanie obiektów zabytkowych
- zrewaloryzowanie układu staromiejskiego
- przekształcenie i doprogramowanie istniejących obiektów
- zagospodarowanie terenów nadpilickich
- zrealizowanie brakujących funkcji turystyczno-rekreacyjnych

Gmina:

- dopuszczenie do wykorzystania terenów wiejskich na cele nierolnicze
- zrealizowanie wewnątrz wsi (pokoje gościnnych), miejsc biwakowych, stanic wodnych itp.

Np. w Michałowie Parcela i Budach Michałowskich proponuje się zrealizowanie zespołu rekreacyjno-wypoczynkowego związanego z rzeką Pilicą i założeniem pałacowo-parkowym.

Np. w Pilicy należy uzupełnić i rozwinąć istniejące zagospodarowanie na cele wypoczynkowe

- wyeksponować poszczególne obiekty zabytkowe i zaplanować na tej bazie szlaki piesze, rowerowe i kajakowe.

Konieczne są długofalowe przygotowania związane z zorganizowaniem akcji promującej działalność rekreacyjno-turystyczną zarówno wśród mieszkańców jak też na poziomie kraju i zagranicy.

14. ZASADY GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCEJ OBSZARÓW ZABUDOWY

A. Zabudowa mieszkaniowa

Możliwości zaspokojenia potrzeb w zakresie mieszkalnictwa są uwarunkowane skalą deficytu mieszkań, przekształceniami demograficznymi, dynamiką ruchu budowlanego oraz warunkami społeczno-ekonomicznymi.

Zgodnie z przyjętymi zasadami kształtowania programu mieszkalnictwa należy dążyć do uzyskania standardów zamieszkania wyższych od obecnych. Postulat ten dotyczy szczególnie budownictwa wielorodzinnego.

Wobec złożoności ogólnych uwarunkowań strefy mieszkalnictwa należy zwrócić uwagę na niezbędność podjęcia skutecznych działań na rzecz porządkowania substancji mieszkaniowej, wdrażania programów rewitalizacji mieszkań oraz nowych realizacji budynków komunalnych.

Postuluje się dążenie do zapewnienia w mieście dominacji zabudowy jednorodzinnej na możliwie dużych działkach, co przy w/w działaniach spowoduje polepszenie warunków zamieszkania.

Zakłada się na najbliższe lata utrzymanie obecnego poziomu ruchu budowlanego. Spowoduje to wzrost liczby mieszkań w mieście Warka w ciągu 20 lat o około 10-15%, przy minimalnych niezbędnych ubytkach technicznych. Efektem tego procesu byłby wzrost standardu zamieszkania do poziomu około 18m² na osobę.

Niewielki ruch budowlany na terenach wiejskich (przy równoczesnych remontach doposażeniowych w istniejącej substancji mieszkaniowej) spowoduje polepszenie średniego standardu technicznego zasobów, oraz w pewnym - stopniu - rozgęszczenie mieszkań.

B. Zabudowa usługowa

Zgodnie z przyjętymi zasadami kształtowania sieci usług należy w zakresie:

a/ oświaty

- wybudować dwa obiekty przedszkolne (łącznie ok. 200 miejsc) oraz zrealizować około 200 miejsc na terenach wiejskich. Oznacza to , wyrównanie standardu obsługi między miastem a poszczególnymi wsiami sołeckimi
- adaptować obiekty szkół podstawowych. Z uwagi na zmniejszającą się liczebność roczników 7 - 14 lat, istniejąca baza zapewni odpowiedni standard a wskaźnik zagęszczenia ulegnie poprawie i nie przekroczy 20 uczniów na pomieszczenie.
- adaptować placówki szkolnictwa ponadpodstawowego. Wobec spodziewanego ubytku liczebności roczników 15 -18 lat, istniejąca baza zapewni poprawę standardu nauczania i osiągnięcia wskaźnika 18 uczniów na pomieszczenie. Istniejące obiekty zapewnią naukę młodzieży Gminy oraz młodzieży z gmin sąsiednich na poziomie zbliżonym do

obecnego, b/ zdrowia i opieki społecznej

- adaptacja istniejących w mieście przychodni zdrowia, z zapewnieniem pełnego zakresu świadczeń,
- adaptacja ośrodka zdrowia we wsi sołeckiej Dębno wola,
- adaptacja z rozbudową ośrodka we wsi sołeckiej Zastruże lub budowę nowego obiektu w Gminie, uwzględniającego zwiększenie zakresu podstawowych świadczeń,
- w celu rozwiązania problemu starzenia się mieszkańców Gminy należy zrealizować około 150 miejsc w domach rencistów (stałych lub dziennego pobytu).

c/ kultury:

- adaptacja istniejących obiektów w mieście,
- adaptacja istniejących filii bibliotecznych we wsiach oraz rozszerzenie programu kultury o działalność klubową,

Biorąc pod uwagę przewidywany rozwój turystyki, postuluje się realizację urządzeń wystawienniczych o tematyce służącej promocji osiągnięć sadownictwa i rolnictwa regionu wareckiego w uzupełnieniu do wystaw odbywających się w Muzeum nawiązujących do historii miasta i wybitnych postaci wywodzących się z Warki.

d/ handlu i gastronomii: utrzymanie standardu obsługi na poziomie nie gorszym od obecnego z wyraźnym dążeniem do jego podniesienia Jest to ważne ze względu na zakładany wzrost obsługi ruchu turystycznego.

C. Zabudowa przemysłowa

Wobec strukturalnej zmiany istniejącego w mieście przemysłu i zmieniającego się sposobu jego wykorzystania z ukierunkowaniem na gospodarkę wolnorynkową zaistniała potrzeba (wraz z korektą zagospodarowania) doprowadzenia do przedstawienia terenów pod przemysł (głównie spożywczy), magazyny i składy oraz rzemiosło usługowe.

Dopuszcza się rozbudowę pod takie funkcje obszarów częściowo już zainwestowanych a leżących wzdłuż terenów kolei (z bocznicami) i ulicy Gońiewskiej łączącej miasto z Browarem.

Istniejące zainwestowanie powinno być uzupełnione o obiekty przeniesione ze strefy staromiejskiej. Konieczne jest wyprowadzenie z niej bazy PKS, młynu Docelowo wskazane jest wyprnwliriyppnip Wflrsmjyjpñ i fprpnñw dzielących założenie parkowe od starego miasta. Ewentualna rozbudowa tego zakładu powinna znaleźć swoje miejsce w strefie przemysłowo-usługowej.

Postuluje się wprowadzanie nowych podmiotów gospodarczych zgodnie z kompleksowym zagospodarowaniem przestrzennym tej części miasta.

15. KIERUNKI ROZWOJU OBSZARÓW OSADNICZYCH

Przyjęto podział obszaru gminy generalnie na trzy różne strefy zagospodarowania obszarów osadniczych:

- 1) Nadpilicka i nadwiślańska strefa zabudowy wiejskiej (wraz z Warką) z dopuszczeniem zabudowy letniskowej jako uzupełnieniem zagrodowej, w otulinie strefy krajobrazu chronionego,
- 2) Strefa sadownicza w środkowej części gminy z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej we wsiach o zwartej zabudowie zagrodowej,
- 3) Strefa upraw polowych w północno - zachodnim pasie gminy, z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej we wsiach o zwartej zabudowie.

Postuluje się lokalizowanie wszelkich usług, również związanych z obsługą sadownictwa i upraw polowych, we wsiach o zwartej zabudowie.

We wsiach znajdujących się w strefie otuliny „Pilicy” dopuszcza się powiększenie bazy usługowej o usługi związane z rekreacją i wypoczynkiem.

16. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

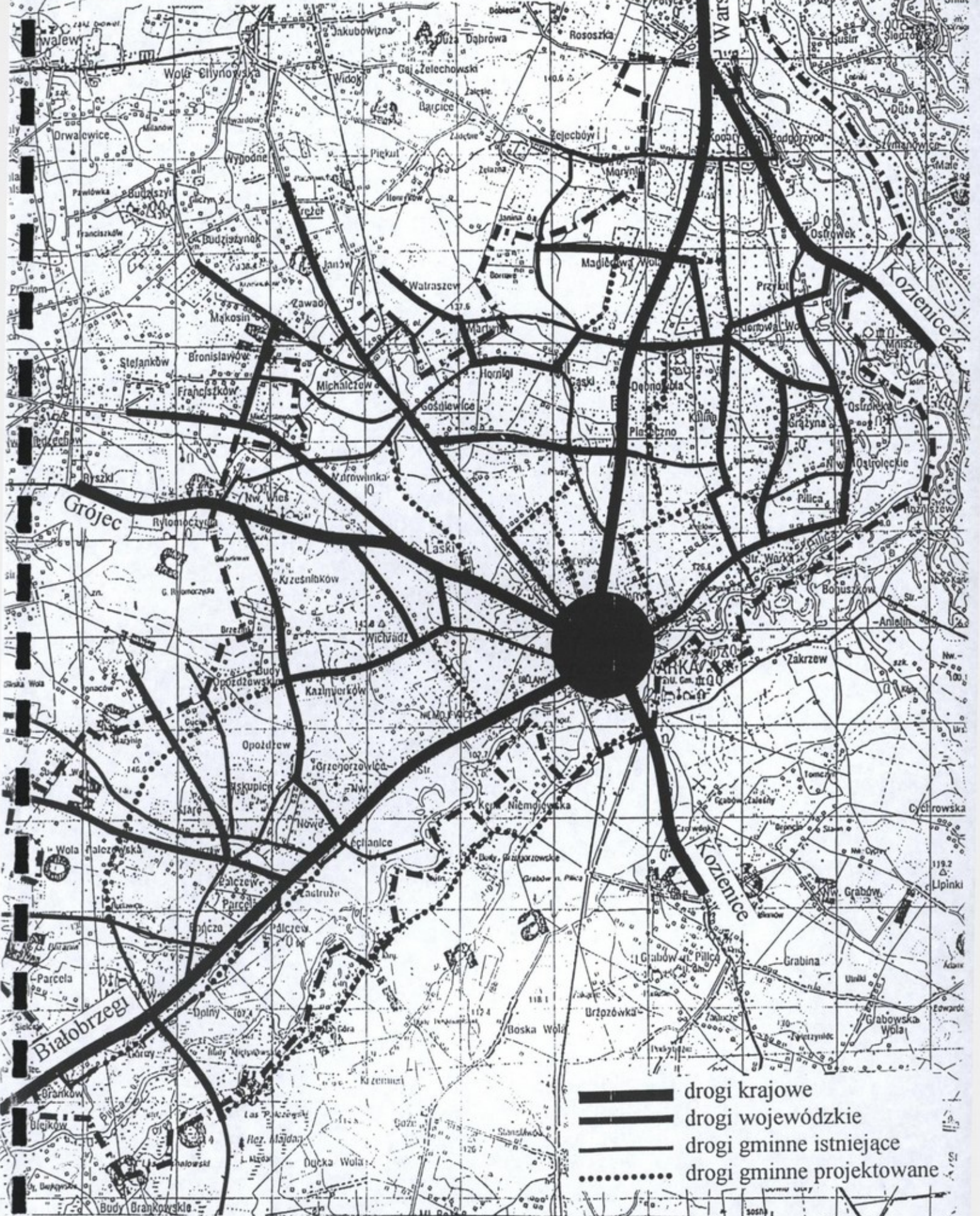
A. Zasady poprawy funkcjonowania układu drogowego





- wyeliminowanie ruchu tranzytowego biegnącego przez środek układu staromiejskiego Warki,
- etapowe przekształcenie układu ulicznego opartego na utworzeniu: ulicy głównej (G) przebiegającej od ul. Puławskiej (połączenie drogowe z Górą Kalwarią) ulicami: Obwodową i Nowakowskiego, nowym odcinkiem usytuowanym w poziomie linii PKP po jej wschodniej stronie aż do rzeki Pilicy z połączeniem na dolnym poziomie z ul. Nowy Zjazd. Proponowana lokalizacja obwodnicy wykorzystuje istniejące dogodne warunki terenowe i z analizowanych wariantów, lokalizacja ta wydaje się najbardziej ekonomiczna. Projektowana obwodnica łączyć będzie drogi wojewódzkie: z Grójca, z Białobrzegów wiaduktami nad obwodnicą nad torami kolejowymi.
- ulic zbiorczych (Z) na które będą się składać:
 - a) przedłużenie obwodnicy w kierunku południowo - wschodnim, na odcinku Puławska - Pułaskiego, wzdłuż ulic Ciemnowskiego i Ledóchowskiego,
 - b) ciągu o kierunku zachód - wschód przebiegającego od obwodnicy poprzez ul. Polną, Jesienną aż do ulicy Parkowej a następnie projektowanym odcinkiem do ulicy Turystycznej,
 - c) istniejącego układu ulic Grójeckiej i Puławskiej, przechodzących w ul. Warszawską aż do rynku staromiejskiego,
 - d) istniejącego ciągu ulic przechodzących przez centrum z wykorzystaniem ulic: Lotników, Senatorskiej, Franciszkańskiej aż do granic miasta,
 - e) proponowanego ciągu ulicznego pomiędzy stacją PKP, ul. Puławską, Parkową, z wykorzystaniem ulicy Filtrowej.

A. Założenia rozwoju powiązań komunikacyjnych

- układ drogowy:

UKŁAD DROGOWY GMINY

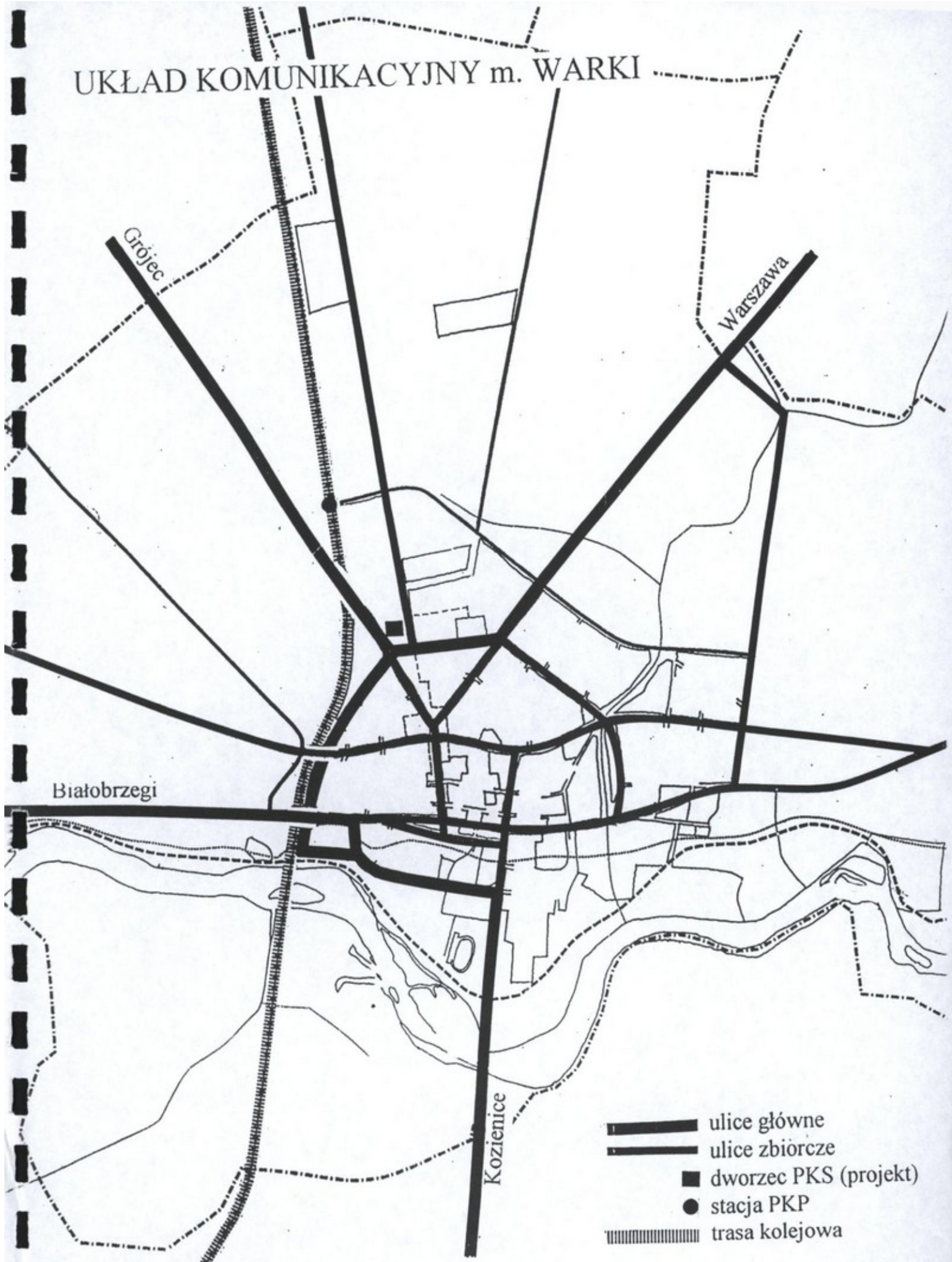


-  drogi krajowe
-  drogi wojewódzkie
-  drogi gminne istniejące
-  drogi gminne projektowane

GMINA I MIASTO WARKA

SKALA 1:100.000

UKŁAD KOMUNIKACYJNY m. WARKI



a/ realizacja obwodnicy po stronie zachodniej miasta w celu wyeliminowania ruchu tranzytowego, b/ kierunkowe przedłużenie w/w obwodnicy na kierunku projektowanym wraz z nowym mostem kolejowym, c/ modernizacje dróg stanowiących połączenia: Grójec - Warka, Góra Kalwaria - Warka - Kozienice (z odgałęzieniem do Magnuszewa), Warka - Białobrzegi, d/ modernizacja istniejących dróg gminnych łączących poszczególne sołectw, poprzez zmianę rodzaju nawierzchni jezdni, e/ dążenie do budowy nowych dróg gminnych obsługujących tereny sadownicze z ominięciem dróg krajowych i wojewódzkich,

- rozpoczęcie budowy układu dróg rowerowych wzdłuż brzegów Pilicy i Wisły, od Warki do Czerska,
- opracowanie uzupełniających szlaków turystycznych.

C. Komunikacja zbiorowa:

- dążenie do utrzymania istniejących połączeń komunikacji autobusowej,
- docelowe przeniesienie dworca autobusowego ze strefy staromiejskiej w rejon projektowanej obwodnicy pomiędzy ulicą Gośniewską a Grójecką. Najlepiej wraz z przeniesieniem w ten rejon bazy PKS z obecnej lokalizacji będącej w strefie ochrony konserwatorskiej miasta.

17. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

A. Wodociągi

a) . STANDARDY OBSŁUGI

Przyjęto, że:

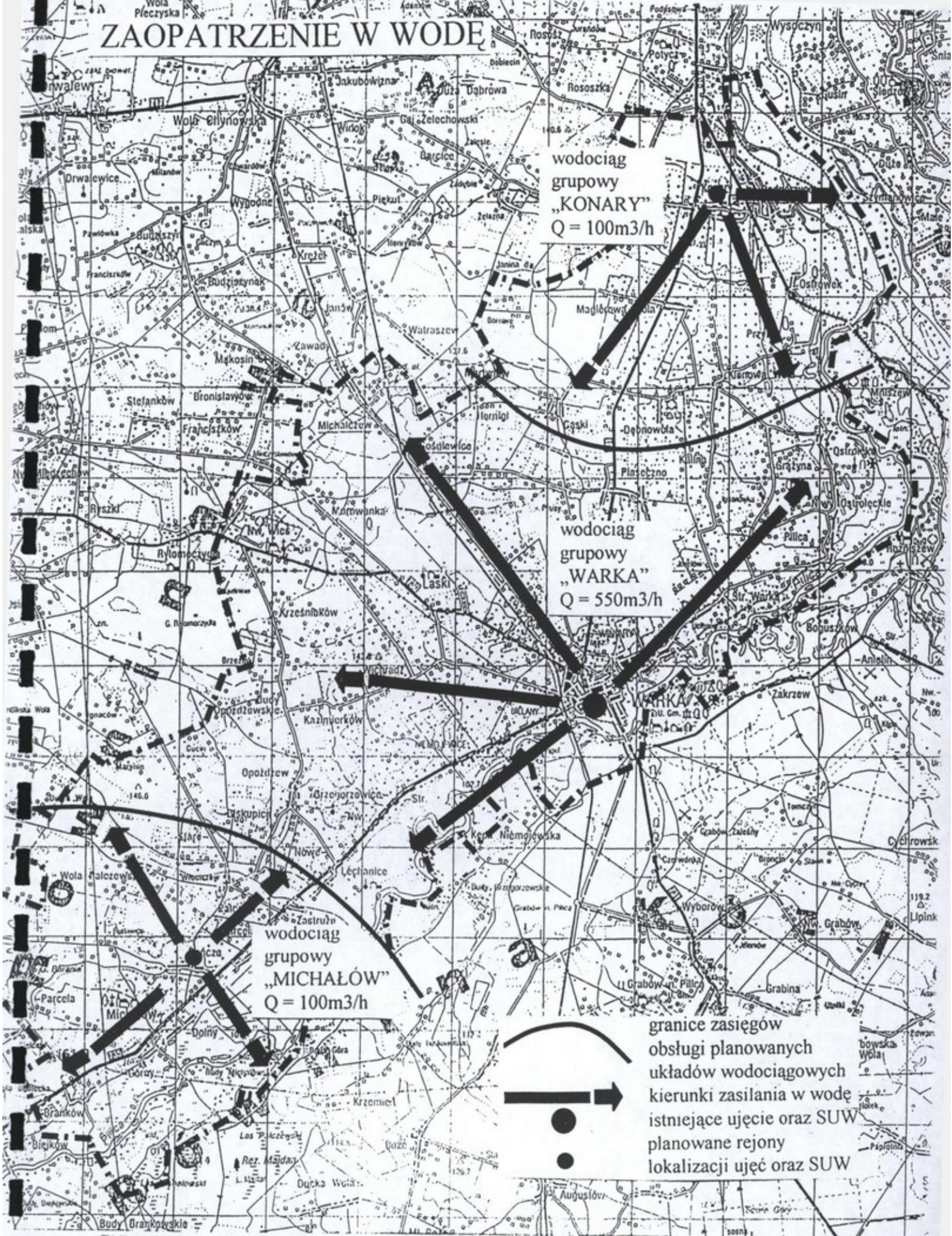
- * 80% ludności korzystać będzie z wody dostarczanej siecią wodociągową,
- * pozostali mieszkańcy w zabudowie rozproszonej korzystać będą z przydomowych studni,
- * 100% istniejących i planowanych usług i drobnego rzemiosła podłączonych będzie do planowanych sieci wodociągowych,
- * 30% terenów przewidzianych docelowo pod drobny przemysł (nie wodochłonny) podłączonych będzie do planowanych sieci wodociągowych,
- * na pozostałym terenie powstające zakłady produkcyjne oraz niewielkie zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego gospodarkę wodną muszą zabezpieczać we własnym zakresie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska i SANEPID-u.

b) . BILANS POTRZEB I KONCEPCJA OBSŁUGI

Łączne potrzeby wodne na terenie miasta i gminy określa się kierunkowo we wszystkich grupach odbiorców na ok. 7700m³/d, inaczej 700m³/h Zaspokojenie potrzeb mieszkańców na wodę do picia i wodę gospodarczo- bytową planuje się z 3 systemów wodociągów grupowych istniejących i w budowie. I tak:

=>**Miasto**

ZAOPATRZENIE W WODĘ



wodociąg
grupowy
„KONARY”
Q = 100m³/h

wodociąg
grupowy
„WARKA”
Q = 550m³/h

wodociąg
grupowy
„MICHAŁÓW”
Q = 100m³/h



granicze zasięgów
obsługi planowanych
układów wodociągowych
kierunki zasilania w wodę
istniejące ujęcie oraz SUW
planowane rejony
lokalizacji ujęć oraz SUW

GMINA I MIASTO WARKA

SKALA 1:100.000

i wsie w środkowej części gminy podłączone są lub będą do układu wodociągu grupowego „WARKA” z istniejącym ujęciem i stacją wodociągową na terenie miasta. Aktualny pobór wody podziemnej wynosi ok m³/h, w kierunku wzrośnie do ok. 500m³/h

=>Gmina w części północnej

Planowana jest budowa nowego układu wodociągu grupowego dla zlewni już przesądnego układu kanalizacyjnego. Sieć wodociągowa zasilana będzie z ujęcia i stacji o wydajności ok. 100m³/h, które proponuje się zlokalizować we wsi Konary.

=>Gmina w części południowej

Przesądniona jest budowa nowego układu wodociągu grupowego z ujęciem i stacją we wsi Michałów. Docelowe potrzeby (wydajność ujęcia) szacuje się na ok. 100m³/h. Zgodnie z normą PN-71/B - 02864 ilość wody na cele p.poż. do zewnętrznego gaszenia pożarów dla każdej ze wsi w zasięgu planowanych wodociągów grupowych wynosi 5 l /sek. Wielkości wymaganych stacji pokrywają te potrzeby. Na sieci wodociągowej

instalowane będą hydranty p. poż. w odstępach 100 - 150 m Projektowane systemy wodociągowe pracować będą przy założeniach:

- * rozwój budownictwa mieszkaniowego (uruchamianie nowych terenów pod budownictwo) musi być powiązany z równoległą budową wodociągów,
- * dla wszystkich stacji wodociągowych woda ujmowana będzie z czwartorzędowego poziomu wodonośnego,
- * wszystkie studnie posiadać będą wygradzoną strefę ochrony bezpośredniej o promieniu 10 m. od studni. W strefie tej należy postępować zgodnie z par.4 pkt. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie zasad stanowienia stref ochronnych źródeł i ujęć wody.
- * teren ochrony pośredniej dla wszystkich ujęć należy określić przyjmując zgodnie z §5 pkt. 1 w/w rozporządzenia M.O.Ś.Z.N.i L. z dnia 5 listopada 1991 r. ustalenie, że strefa ochronna powinna obejmować obszar wyznaczony 25- letnim czasem wymiany wody w warstwie wodonośnej,

c) . UWARUNKOWANIA ROZWOJU URBANISTYCZNEGO

Na terenie gminy Warka przy sporządzaniu planów miejscowych należy zabezpieczyć teren pod następujące stacje wodociągowe:

- * projektowaną nową stacją wodociągową we wsi Michałów o pow. min. 0,56 ha (80x70 m),
- * projektowaną stacją wodociągową we wsi Konary o pow. min. 0,56 ha (80x70 m),

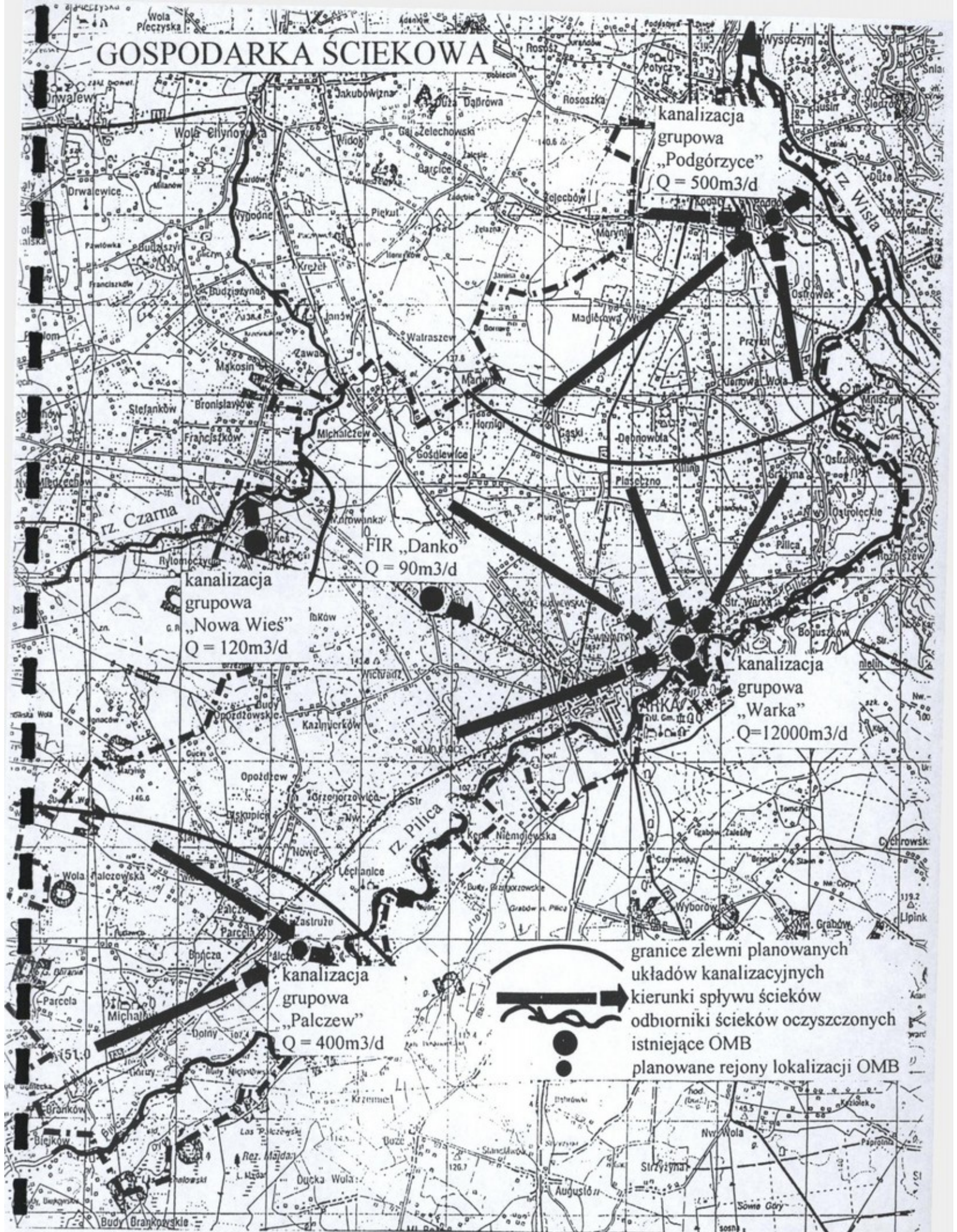
B. Kanalizacja

a) . STANDARDY OBSŁUGI

Przyjęto, że:

- * scalony wskaźnik ilości ścieków równy będzie jednostkowemu

GOSPODARKA ŚCIEKOWA



granice zlewni planowanych
układów kanalizacyjnych
kierunki splywu ścieków
odbiorniki ścieków oczyszczonych
istniejące OMB
planowane rejony lokalizacji OMB

GMINA I MIASTO WARKA

SKALA 1:100.000

programowanemu zużyciu wody,

* 70% mieszkańców gminy Warka podłączonych będzie do sieci kanalizacji sanitarnej,

* budownictwo mieszkaniowe rozproszone wyposażone będzie w biotoalety, z których odpady wykorzystywane będą rolniczo lub doły szczelne, z których ścieki okresowo będą wywożone do punktów zlewnych przy oczyszczalni miejskiej,

* 100% istniejących i planowanych usług i drobnego rzemiosła podłączone będzie do sieci kanalizacji sanitarnej,

* 30% terenów przewidzianych docelowo pod drobny przemysł

(nie wodochłonny), podłączonych będzie do sieci kanalizacji sanitarnej,

* na pozostałym terenie planowane zakłady produkcyjne oraz niewielkie zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego, utylizację ścieków prowadzić będą we własnym zakresie zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska i SANEPID-u. Zakłada się, że realizacja nowego budownictwa zorganizowanego musi być poprzedzona realizacją niezbędnego systemu kanalizacyjnego.

a) . BILANS POTRZEB I KONCEPCJA OBSŁUGI

Przyjęto podział terenu miasta i gminy Warka na 4 zlewnie - rejon, w których funkcjonować będą niezależne układy kanalizacyjne każdy zakończony własną oczyszczalnią ścieków. Podział na rejon, obsługi uwzględnia topografię terenu i przebiegi granic sołectw. Ze względu na konfigurację terenu systemy kanalizacji sanitarnej będą grawitacyjno-pompowe. Proponuje się zastosowanie sieciowych pompowni ścieków typu podziemnego, które nie wymagają zachowania strefy uciążliwości większej niż 15 metrów.

Pompowni sieciowych w skali Studium nie zaznacza się.

Odrowadzenie ścieków z terenu gminy będzie odbywało się systemem kanalizacji rozdzielczej. Stopień oczyszczania ścieków musi spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie klasyfikacji wód oraz warunków jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzone do wód lub do ziemi - w przypadku gminy Warka ścieki oczyszczone ze wszystkich rejonów odprowadzane będą do odbiorników o planowanej I klasie czystości.

=>Miasto

Miasto i wsie w środkowej części gminy, w tym istn. oczyszczalnia w HR „Danków” podłączone są lub będą do miejskiej oczyszczalni ścieków w Warce. Obciążenie oczyszczalni z uwzględnieniem wód infiltracyjnych i ścieków z dużych zakładów przemysłowych wyniesie $Q_{maxd} = 12000m^3/d$.

Obiekty dystrybucji paliw, myjni samochodowych, zakładów drobnej wytwórczości oraz tereny składowe, z których spływ wód deszczowych stanowi zagrożenie dla środowiska naturalnego muszą być zlokalizowane na terenach objętych siecią kanalizacji deszczowej lub muszą oczyszczać ścieki deszczowe

we własnym zakresie zgodnie z rozporządzeniem M.O.Ś.Z.N i L. z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie j.w.

=>Gmina w części północnej

Przesądzona jest budowa nowego układu kanalizacji grupowej. Sieć kanalizacyjna w układzie grawitacyjno-pompowym zakończona będzie oczyszczalnią mechaniczno-biologiczną o wydajności ok. 500m³/d, którą proponuje się zlokalizować we wsi Podgórzycze ze zrzutem ścieków oczyszczonych do rz. Wisły bezpośrednio lub z wykorzystaniem starego koryta Pilicy.

=>Gmina w części południowej

Planowana jest budowa nowego układu kanalizacji grupowej. Sieć kanalizacyjna w układzie grawitacyjno-pompowym zakończona będzie oczyszczalnią mechaniczno-biologiczną o wydajności ok. 400m³/d, którą proponuje się zlokalizować we wsi Palczew ze zrzutem ścieków oczyszczonych do rz. Pilicy.

=>Nowa Wieś i Murowanka Nowa Wieś i Murowanka położone w zlewni rz. Czarnej kwalifikują się do budowy autonomicznego układu kanalizacyjnego opartego o rozbudowaną do wydajności ok. 120m³/d istniejącą oczyszczalnię ścieków przy Zespole Szkół Ogrodniczych. Zrzut ścieków oczyszczonych do rz. Czarnej,

b) . uwarunkowania rozwoju urbanistycznego

Na terenie gminy Warka przy sporządzaniu planów miejscowych należy zabezpieczyć teren pod następujące obiekty:

- * planowaną oczyszczalnię ścieków sanitarnych w rejonie wsi Podgórzycze o pow. ok. 0,5ha.,
- * planowaną oczyszczalnię ścieków sanitarnych w rejonie wsi Palczew o pow. ok. 0,5ha.,

Przyjęta strefa uciążliwości każdej poza miejską oczyszczalni wynosi 50 m. Dla oczyszczalni miejskiej obowiązuje wydana decyzją administracyjną indywidualna strefa uciążliwości.

B. Usuwanie odpadów

a) . STANDARDY OBSŁUGI

Bilans potrzeb określono na podstawie danych urbanistycznych oraz przyjętych założeń:

- * ilość odpadów stałych przypadająca na 1 mieszkańca - 0,5 m³/Mk x rok
- * liczba dni gromadzenia odpadów - 350
- * częstotliwość wywozu w mieście raz w tygodniu
- * pojemność kontenera na terenach gminnych 15 m³
- * częstotliwość wymiany kontenerów jeden raz w miesiącu.

Ponadto celem oszacowania ilości odpadów stałych produkowanych przez usługi, rzemiosło i drobny przemysł, przyjęto założenie, że docelowo grupa tych użytkowników będzie dawała 25% całkowitej ilości odpadów wytworzonych

przez mieszkańców,

b) . bilans potrzeb i koncepcja obsługi

=>**Miasto**

Docelowo ilość odpadów szacuje się na ok. 700 m³/m-c. Taka ilość odpadów stałych wymagać ewakuacji dziennie ok 35m³ odpadów stałych. Zakłada się wstępną selekcję śmieci w miejscu ich gromadzenia, do czego będą służyć odpowiednio oznakowane pojemniki. Miejszem unieszkodliwiania odpadów jest wysypisko odpadów na terenie miasta. Po wyeksploatowaniu i zamknięciu wysypiska jego funkcję, tzn. obsługi miasta i gminy Warka przejmie obiekt zamienny. Wobec braku możliwości terenowych zlokalizowania nowego obiektu na terenie własnym należy zawrzeć porozumienie z gminami ościennymi celem budowy i eksploatacji wspólnego obiektu, racjonalne byłoby rozważenie przyjętej w już nie obowiązującym planie ogólnym lokalizacji nowego wysypiska w miejscowości Zakrzew w gminie Grabów n/ Pilicą. =>**Gmina**

Docelowo ilość odpadów szacuje się na ok. 250 m³/m-c. Taka ilość odpadów stałych wymagać będzie ustawienia ok. 17 kontenerów w wiejskich punktach gromadzenia odpadów. Zakłada się wstępną selekcję śmieci w miejscu ich gromadzenia, do czego będą służyć odpowiednio oznakowane pojemniki. Odpady stałe gromadzone w wyznaczonych punktach gromadzenia odpadów wywożone będą poza teren gminy, tam gdzie odpady z miasta.

C. Gazownictwo

a) , standardy obsługi

Przewiduje się dostawę gazu dla zaspokojenia wszystkich potrzeb mieszkańców, usług, rzemiosła i przemysłu. Gaz może być wykorzystany do przygotowania posiłków, ciepłej wody użytkowej, ogrzewania pomieszczeń i technologii.

Docelowo przewiduje się następujące standardy pokrycia potrzeb:

- * przygotowanie posiłków 100%,
- * przygotowanie ciepłej wody 90%,
- * ogrzewanie pomieszczeń (poza obszarem uciepłownionym) 95%.
- * technologie 100%

Do bilansu potrzeb przyjęto aktualne wskaźniki zapotrzebowania gazu zalecane do stosowania przez MOZG w wysokości:

- * przygotowania posiłków 0,03 m³/Mkxh
- * podgrzania wody użytkowej 0,077 m³/Mkxh
- * ogrzewania pomieszczeń 0,375 m³/Mkxh

Ponadto zapotrzebowanie na gaz przez grupę odbiorców określonych jako : usługi, rzemiosło i drobny przemysł oszacowano, przyjmując:

- * 10% całkowitych potrzeb mieszkańców - obecnie
- * 25% całkowitych potrzeb mieszkańców - docelowo,

b) . bilans potrzeb i koncepcja obsługi






ZAOPATRZENIE W GAZ

Q = 200nm³/h
ze stacji I'
gminie Chynów

stacja I'
„NIEMOJEWICE”
Q = 9000nm³/h

stacja I'
„ZASTRUŻE”
Q = 3000nm³/h

Q = 100nm³/h
ze stacji I'
„PROMNA”

-  granice zasięgów obsługi gminnych i zewnętrznych stacji gazowych
-  kierunki zasilania w gaz
-  istniejący gazociąg
-  wysokie ciśnienie d300mm
-  istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe gazu I stopnia

GMINA I MIASTO WARKA

SKALA 1:100.000

=>Miasto

Zapotrzebowanie gazu przez potencjalnych odbiorców zlokalizowanych na terenie miasta wyniesie w kierunku zgodnie z ustaleniami koncepcji gazyfikacji (CEWOK, 1996) ok. 7950 nm³/h. Docelowo źródłem zaopatrywania odbiorców zlokalizowanych na terenie miasta będzie sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia. Przewiduje się, że największy udział w zużyciu gazu będą miały kotłownie miejskie, przemysłowe i lokalne planowane do przełączenia na opalanie gazem.

:=>Gmina

Zapotrzebowanie gazu przez potencjalnych odbiorców zlokalizowanych na terenie miasta wyniesie w kierunku zgodnie z ustaleniami koncepcji gazyfikacji (CEWOK, 1996) ok. 3800 nm³/h. Odbiorcy więcej gazu zaopatrywani będą z sieci średniego ciśnienia poprzez reduktory domowe obniżające ciśnienie ze średniego na robocze,

c) . uwarunkowania rozwoju urbanistycznego

Na terenie gminy Warka nie przewiduje się lokalizacji nowych obiektów gazownictwa wymagających rezerwowania terenu pod budowę i zapewnienia stref ochronnych, przez co nie wystąpią ograniczenia rozwoju urbanistycznego ponad istniejące.

D. ZAOPATRZENIE W ENERGIE CIEPLNĄ

a) standardy obsługi

Przyjmuje się zasadę ograniczenia dostaw ciepła ze zorganizowanego systemu zaopatrzenia ludności, tj. centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową jedynie dla grupy mieszkalnictwa wielorodzinnego w Warce przy pokryciu 100% potrzeb z jednostkowym zużyciem ciepła 2200W/M oraz dla wybranych obiektów użyteczności publicznej i przemysłu. Dla obliczenia zapotrzebowania ciepła w grupie usług i przemysłu z uwzględnieniem c.o., wentylacji i c.w. przyjmuje się wskaźnik jednostkowego zapotrzebowania ciepła 26,8W/m³ kubatury. Poza miastem, na terenach gminy nie będzie dostaw ciepła ze zorganizowanych systemów zaopatrzenie ludności.

b) . bilans potrzeb i koncepcja obsługi

Z uwagi na ogólność Studium (brak danych dotyczących ogrzewanej kubatury) bilansu potrzeb cieplnych nie podaje się.

=>Miasto

Potrzeby grzewcze pokrywane będą z miejskich, przemysłowych i indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących gaz jako surowiec energetyczny.




=>Gmina

Potrzeby grzewcze pokrywane będą z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących zasadniczo gaz jako surowiec energetyczny.

Zaleca się, aby budownictwo jednorodzinne "ekologiczne" oraz budownictwo związane z rekreacją wykorzystywało energię elektryczną z zastosowaniem

ZASILANIE W ENERGIE ELEKTRYCZNA



-  napowietrzna linia WN 220kV
-  napowietrzna linia WN 110kV
-  istniejące stacje transformatorowe 110kV

GMINA I MIASTO WARKA

SKALA 1:100.000

pompy ciepłej.

E. ELEKTROENERGETYKA

a) standardy obsługi

Przyjmuje się, że:

- * energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim odbiorcom. Przewiduje się pełne pokrycie ich potrzeb w zakresie zużycia energii elektrycznej na cele tradycyjne. Nie przewiduje się wykorzystania energii elektrycznej do przygotowania posiłków oraz podgrzewania wody użytkowej, natomiast zużycie jej do celów ogrzewania pomieszczeń przy pomocy pieców akumulacyjnych, a także wentylacji i klimatyzacji przewiduje się w niewielkim zakresie.
- * budownictwo rekreacyjne oraz część budownictwa przemysłowego zużywała będzie energię elektryczną do celów grzewczych z użyciem pompy ciepłej.
- * do obliczeń bilansowych ma zastosowanie scalony wskaźnik zapotrzebowania mocy dla zaopatrzenia ludności w energię elektryczną do celów byt.- gospodarczych, zakładów użyteczności publicznej i oświetlenia zewnętrznego przy średniowce 450W/M.

b) . bilans potrzeb i koncepcja obsługi

=>**Miasto i Gmina**

Moc szczytowa do celów byt.-gospodarczych, zakładów użyteczności publicznej i oświetlenia zewnętrznego łącznie wyniesie 10MW nie licząc , potrzeb przemysłu i trakcji PKP. Źródłem zasilania odbiorców będzie istniejąca stacja "Warka" 110/15kV zasilana liniami 110kV wyprowadzonymi z kierunku Kozienice - Grójec. Realizacja założonego programu zagospodarowania spowoduje konieczność budowy nowych sieci średniego i niskiego napięcia. Na terenie miasta przewiduje się rozbudowę sieci kablowej i wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV a na terenach wiejskich budowę linii napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

c) . uwarunkowania rozwoju urbanistycznego

Na terenie gminy Warka nie przewiduje się lokalizacji nowych obiektów elektroenergetyki po stronie wysokich napięć wymagających rezerwowania terenu pod budowę i zapewnienia stref ochronnych, przez co nie wystąpią ograniczenia rozwoju urbanistycznego ponad istniejące.

Na terenie gminy Warka przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić obostrzenia występujące w strefach ochronnych istniejącej linii napowietrznej 220 kV o szerokości 25m. licząc od linii po obu jej stronach oraz linii napowietrznych 110 kV o szerokości 19 m. od linii po obu jej stronach.

F. TELEKOMUNIKACJA

a) , standardy obsługi

Zgodnie z aktualnymi potrzebami i tendencjami rozwoju telefonii przewiduje się, że docelowo telefon będzie zainstalowany w każdym mieszkaniu. Przewiduje się pełną obsługę wszelkiego rodzaju usług oraz rzemiosła i

TELEKOMUNIKACJA



GMINA I MIASTO WARKA

SKALA 1:100.000

przemysłu,

b) . bilans potrzeb i koncepcja obsługi

=>Miasto i Gmina

Na podstawie zakładanego programu urbanistycznego miasta i gminy i założonych standardów, liczbę łączów i numerów szacuje się na ok. 6000. CA "Warka" wraz z istniejącymi dwiema centralami satelitowymi pokryje występujące na terenie miasta i gminy potrzeby telefoniczne i zapewni wymaganą jakość obsługi. Pod warunkiem rozbudowy sieci telefonicznej system telekomunikacyjny jest w stanie pokryć potrzeby nowych odbiorców bez ograniczeń. Konieczna będzie rozbudowa sieci kanalizacji kablowej, kabli, linii napowietrznych i szafek kablowych do pojemności wymaganych w poszczególnych rejonach,

c) . uwarunkowania rozwoju urbanistycznego

Urządzenia telekomunikacyjne nie są uciążliwe i nie wymagają stref ochronnych.

Telekomunikacja nie warunkuje rozwoju przestrzennego gminy, stanowi jednakże o standardzie zamieszkiwania. Możliwość przyłączenia do sieci telefonicznej stanowi niejednokrotnie warunek lokalizacji i działalności instytucji i zakładów.

19. OBSZARY ZAKWALIFIKOWANE DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO LUB PROGRAMU ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

A. Obszary wskazane do opracowania planu miejscowego

=i>Miasto

- teren przeznaczony na: przemysł, magazyny, usługi - ograniczony od południa projektowaną obwodnicą (ul. Obwodowa), od zachodu terenami kolejowymi (wraz z ulicą Kolejową), od północy obszarem Browaru i od wschodu ul. Gośniewską,
- teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze jednorodzinny (na dużych działkach) ograniczony od południa ul. Ciemniewskiego, od zachodu/ul. Puławską, od północy Filtrową i od wschodu ciekami wodnym.

B. Obszary wskazane do modernizacji, przekształceń lub rewaloryzacji

=>Miasto

- teren pod funkcję komunikacyjną - wzdłuż projektowanej obwodnicy wraz z terenami kolejowymi i wiaduktami ulicznymi ponad nimi, na przestrzeni od ulicy Grójeckiej do połączenia z Nowym Zjazdem,
- teren ścisłego centrum wzdłuż ulicy Warszawskiej i Gośniewskiej od projektowanej obwodnicy do obszaru staromiejskiego wraz z pl. S. Czarnieckiej
- teren wewnątrz granic Warwin-u

=>Gmina

- Pilica, teren wzdłuż skarpy od ośrodka wypoczynkowego na północ od drogi odchodzącej na zachód w stronę Starej Warki,

- Niemojewice, w centralnej części zabudowań wiejskich,
- Zastruże - teren zabudowy zagrodowej, wzdłuż obniżenia terenowego wraz ze skarpą od strony Pilicy.

C. Obszar wskazany do zagospodarowania w oparciu o kompleksową koncepcję urbanistyczno - architektoniczną

=>Miasto

- tereny wypoczynku i rekreacji (błonia nadpilickie) wzdłuż rzeki wraz ze skarpą, od wiaduktu przeprawy kolejowej do oczyszczalni ścieków, wraz z dolną częścią parku w Winiarach, ogródkami działkowymi, terenami sportu i ośrodkami wypoczynkowymi.

=>Gmina

- teren wsi Michałów - Parcela wraz ze wsią Budy Michałowskie i obszarem wzdłuż drogi łączącej te wsie,
- Konary, teren centralnej części wsi, od terenów kościelnych do szkoły.

D. Tereny postulowane do zmiany przeznaczenia

=>Miasto

- teren obecnej bazy PKS i młyna na cele bazy turystyki,
- teren po prawej stronie, przy wjeździe po prawej stronie założenia w Winiarach na bazę obsługi Muzeum,
- wydobyć „ciąg ekologiczny” na cele parkowe miasta.