

## ZARZĄD MIASTA GARWOLIN

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA

KIERUNKI I POLITYKA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXV/172/2000 RADY MIEJSKIEJ  
W GARWOLINIE Z DNIA 24 LISTOPADA 2000 R.**

STUDIUM SPORZĄDZIŁ ZARZĄD MIASTA GARWOLIN

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU  
Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO ZARZĄDU

– TADEUSZ MIKUŁSKI  
– BARBARA MITEK

CZŁONKOWIE ZARZĄDU:

- JERZY DUCHNA  
- MAREK JONCZAK  
- JERZY MAKULEC  
- KATARZYNA RUSSAK

STUDIUM OPRACOWANO W INSTYTUCIE GOSPODARKI  
PRZESTRZENNEJ I KOMUNALNEJ W WARSZAWIE NA ZLECENIE  
ZARZĄDU MIASTA GARWOLIN

### GLÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. DANUTA STREMBICKA,  
Nr upr. 472/88

### ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr ANDRZEJ LEWANDOWSKI  
dr inż. ANDRZEJ SAKOWICZ  
mgr JERZY SOPOĆKO

## Spis treści

I. Cele i kierunki zagospodarowania przestrzennego Garwolina.....	4
1. Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta.....	4
2. Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta.....	6
2.1. Wstęp.....	6
2.2. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.....	6
2.2.1. Strefy strukturalne miasta.....	7
2.2.2. Systemy funkcjonalne miasta.....	7
II. Polityka przestrzenna Garwolina.....	9
1. Wstęp.....	9
2. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych.....	11
2.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków.....	11
2.1.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków.....	11
2.1.2. Obiekty wpisane do w ewidencji dóbr kultury.....	11
2.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.....	13
2.3. Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach.....	13
2.4. Obszary chronione na podstawie prawa geologicznego i górniczego.....	14
2.5. Obszary chronione na podstawie przepisowo ochronie wód.....	14
2.6. Obszary wskazane do objęcia ochroną.....	14
2.7. Polityka przestrzenna.....	14
2.7.1. W odniesieniu do środowiska kulturowego.....	14
2.7.2. W odniesieniu do środowiska przyrodniczego.....	17
2.7.3. W odniesieniu do zasobów leśnych.....	17
2.7.4. W odniesieniu do złóż kopalin.....	17
2.7.5. W odniesieniu do zasobów wodnych.....	17
3. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego zagrożenia środowiskowe.....	19
3.1. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego.....	19
3.2. Zagrożenia środowiskowe.....	19
3.3. Polityka przestrzenna miasta.....	19
4. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	21
4.1. Polityka przestrzenna.....	21
5. Tereny zabudowane ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji.....	22
5.1. Wstęp.....	22
5.2. Polityka przestrzenna.....	22
5.2.1. W odniesieniu do całego miasta.....	22
5.2.2. W odniesieniu do terenów zdegradowanych wymagających przekształceń.....	22
6. Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę.....	24
6.1. Wstęp.....	24
6.2. Polityka przestrzenna.....	24
6.2.1. W odniesieniu do całego miasta.....	24
6.2.2. W odniesieniu do poszczególnych jednostek strukturalnych.....	25
7. System przyrodniczy miasta.....	30
7.1. Polityka przestrzenna.....	30
8. System miejskich przestrzeni publicznych.....	31
8.1. Polityka przestrzenna.....	31
9. Kierunki rozwoju komunikacji.....	32
9.1. Wstęp.....	32
9.2. Polityka przestrzenna.....	32
10. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.....	35
10.1. Wodociągi.....	35

10.2. Kanalizacja.....	35
10.3. Usuwanie odpadów.....	35
10.4. Ciepłownictwo.....	35
10.5. Gazyfikacja.....	35
10.6. Elektroenergetyka.....	36
11. Obszary objęte obowiązkowym sporządzeniem planów miejscowych.....	37
11.1. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych.....	37
11.2. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania.....	37
11.3. Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych może być niezbędne na podstawie przepisów szczególnych.....	37
12. Tereny niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze miasta.....	39

## I. CELE I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GARWOLINA.

### 1. CELE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA.

Realizacja polityki przestrzennej na obszarze miasta Garwolina, materializować się będzie w zagospodarowaniu, na długie lata odzwierciedlającym stan gospodarki miasta jak i stopień zaangażowania władz i społeczności lokalnej w możliwość wykorzystania koniunktury na rynku inwestycyjnym a także na wrażliwość i determinację w zakresie kształtowania środowiska przyjaznego mieszkańcom miasta. Ważnym elementem polityki władz samorządowych jest to, aby umiejętnie wykorzystać i uzupełniać splot *zdarzeń i skutków*, które stwarzają możliwości wykorzystania szans i potencjałów, jakie posiada miasto funkcjonujące jako powiatowy ośrodek obsługi regionu.

Garwolin, leżący przy ważnym szlaku komunikacji drogowej niedaleko od Warszawy, będący historycznym ośrodkiem powiatu, jest właśnie terenem, gdzie od kilku lat daje się zauważyć wzrost inwestycji i ilości podmiotów gospodarczych.

Utrzymanie aktywności miasta na rynku inwestorskim wpływać będzie na wzrost popytu na różnego rodzaju działalność wytwórczą i usługową, a zatem i na wzrost popytu na tereny inwestycyjne, które poszukiwane są na terenie miasta.

Terenami, które mogą być przedmiotem oferty miasta na rynku inwestorskim to, przede wszystkim tereny komunalne w zasobach. Powiększenie tych zasobów może nastąpić tylko przez aktywną gospodarkę gruntami bowiem przez kolejne transakcje na rynku nieruchomości można doprowadzić do utworzenia kompleksów gruntów komunalnych nadających się pod różnego rodzaju inwestycje, w miejscach gdzie mogą być one przeznaczone na określone cele. Ważnym elementem przygotowania takich gruntów jako oferty miasta jest wyprzedzająca realizacja infrastruktury technicznej, która może być wykorzystana do obsługi terenów występujących w ofertach. Realizacja inwestycji na tych terenach stanie się z kolei źródłem dopływu środków do budżetu miasta i zwiększenia możliwości realizacji zadań własnych miasta. Stopień realizacji zadań dla zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej niezaprzeczalnie wpływa na poziom życia mieszkańców. W sytuacji pozytywnej oceny mieszkańców dotyczącej działań władz miasta, można oczekiwać zwiększonej aktywności i determinacji społeczności lokalnej w zakresie, zgodnego z zasadami ekologicznej równowagi i funkcjonalnej sprawności, zagospodarowywania kolejnych terenów miasta. Zagospodarowania noszącego cechy estetycznej atrakcyjności i ładu przestrzennego, którego właściwe kształtowanie jest również jednym z podstawowych zadań własnych samorządu gminnego.

Prawidłowe kształtowanie ogniw wyżej wymienionego łańcucha przyczynowo-skutkowego, aktywność samorządu miasta i jego mieszkańców w działaniach na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego przy jednoczesnym dążeniu do optymalnego wykorzystania istniejących możliwości rozwojowych oraz zagospodarowywanie obszaru miasta zgodnie z prawem i zasadami polityki, określonej w niniejszym studium, pozwoli na harmonijny rozwój miasta.

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, przedstawiona w oddzielnej części opracowania pod tytułem uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Garwolina, pozwala na określenie następujących potencjałów i atutów przestrzennych miasta:

- bardzo dobre skomunikowanie miasta położonego na ważnym szlaku komunikacji drogowej,
- dobry stan środowiska przyrodniczego, poprawiający się w miarę realizacji infrastruktury technicznej i ograniczania uciążliwości przemysłu,
- zabytkowy charakter miasta,
- poprawiający się standard obsługi ludności,
- występowanie obiektów związanych ze sportem i rekreacją,
- aktywne środowisko społeczne miasta,
- ustabilizowana ilość mieszkańców, pozwalająca na rozwój jakościowy zagospodarowania przestrzennego miasta,

- dobry stan techniczny znacznej części zasobów mieszkaniowych,
- brak istotnych ograniczeń w rozbudowie infrastruktury technicznej.

Za niedostatki w rozwoju zagospodarowania przestrzennego uważa się:

- brak obwodnicy miasta (ruch tranzytowy w mieście, uciążliwość i zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców),
- występowanie obszarów o chaotycznej zabudowie realizowanej na istniejących podziałach nieruchomości rolnych, które ze względu na szerokość frontu działki, jak i jej położenie względem drogi nie są dogodne do realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- brak współczesnych założeń urbanistycznych,
- brak ścieżek rowerowych,
- zbyt mała czytelność tożsamości miasta, zatracona w miarę spontanicznego rozwoju zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych, bez wyznaczania przestrzeni publicznych oraz bez podporządkowania sposobu zabudowy celowi kształtowania ładu przestrzennego i estetyki przestrzeni miejskiej.

Mając na uwadze wymienione wyżej potencjały oraz niedostatki zagospodarowania przestrzennego Garwolina, określono cel rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta, który powinien stać się podstawą kreacji zamierzeń związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Celem rozwoju przestrzennego miasta jest:

**UKSZTAŁTOWANIE REGIONALNEGO OŚRODKA OBSŁUGI LUDNOŚCI I POPRAWA  
JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW MIASTA O  
WIELOFUNKCYJNEJ STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ  
KSZTAŁTOWANEJ NA ZASADACH EKOLOGICZNEJ RÓWNOWAGI,  
FUNKCJONALNEJ SPRAWNOŚCI I ESTETYCZNEJ ATRAKCYJNOŚCI.**

Cel ten jest zbieżny z celem przyjmowanym dla Garwolina w studium za gospodarowania przestrzennego byłego województwa siedleckiego, w którym określono Garwolin jako miasto pełniące ważną funkcję obsługi powiatu z lokalnym rynkiem pracy i ośrodkiem koncentracji mieszkalnictwa, szkolnictwa, usług, a także bazą turystyczną. Określono również, że funkcje te pozostaną również priorytetowymi w dalszym rozwoju miasta.

## **2. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA**

### **2.1. Wstęp**

Ustalony cel rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta osiągnięty być może przez konsekwentne i kompleksowe działania w następujących kierunkach:

1. Stworzenie warunków dla rozwoju atrakcyjnego programu usług dla mieszkańców miasta i rejonu.
2. Podniesienie atrakcyjności miasta dla pożądaných inwestycji i prowadzenie aktywnej polityki ofertowej na rynku inwestorskim.
3. Sukcesywne zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej w zakresie mieszkalnictwa.
4. Racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem zasad jego ochrony.
5. Ochrona środowiska kulturowego miasta, wykorzystanie jego cennych zasobów dla rozwoju turystyki i dbałość o jego kształtowanie dla przyszłych pokoleń.
6. Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez sukcesywną realizację zadań własnych gminy, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej.
7. Kształtowanie ładu przestrzennego i przyjaznego mieszkańcom środowiska zamieszkania z uwzględnieniem tożsamości kulturowej i zasad estetyki urbanistycznej i architektonicznej.
8. Rewaloryzacja i modernizacja istniejącej zabudowy wymagającej takich zabiegów, w szczególności w zabytkowym centrum miasta.
9. Podejmowanie działań mających na celu przyspieszenie budowy obwodnicy miasta realizowanej jako ponad lokalny cel publiczny.
10. Ukształtowanie realizacji systemu komunikacji drogowej w mieście pod kątem poprawy stanu obsługi mieszkańców miasta jak i przyjezdnych.
11. Budowa ścieżek rowerowych.
12. Aktywna polityka w zakresie gospodarki nieruchomościami niezbędnymi dla realizacji zadań własnych gminy i działalności ofertowej dotyczącej zagospodarowania przestrzennego.
13. Dostosowanie polityki planistycznej do przyjętych celów i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego.
14. Wykreowanie korzystnego wizerunku miasta.

### **2.2. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.**

Podjęcie działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego miasta poprzedzone być musi przyjęciem ogólnej koncepcji i docelowego kształtu przestrzennego miasta.

Celem formułowania koncepcji zagospodarowania przestrzennego Garwolina jest kontynuacja koncentrowania zabudowy w kolejnych pierścieniach wokół historycznego centrum, poprawa i uczytelnienie zasad funkcjonowania komunikacji w mieście oraz utworzenie przestrzeni o walorach miejskości z wykorzystaniem zasobów przyrodniczych i kulturowych.

Przy kształtowaniu modelu miasta wzięto pod uwagę:

- dotychczasowy, układ terenów zabudowy,
- kształtujące się w poszczególnych częściach miasta struktury o cechach jednorodności,
- możliwości harmonijnego, ekonomicznie uzasadnionego, rozwoju i funkcjonowania miasta,
- stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego,
- stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego,
- dotychczasowe przeznaczenie terenów miasta na różne cele,
- stan zasobów gruntów komunalnych,
- występowanie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Garwolin jest miastem o zabudowie dość rozproszony w znacznej większości zlokalizowanej wzdłuż ciągu ulic: Tadeusza Kościuszki, Alei Legionów i Lubelskiej oraz Stacyjnej Długiej i St. Staszica. Wokół najstarszej części miasta od dawna poszukiwano terenów, które mogły być przeznaczone pod zabudowę. Naturalne ograniczenie dla procesów urbanizacji stanowiły podmokłe

tereny doliny rzeki Wilgi i kilku mniejszych cieków, przez wiele lat pozostawiane jako naturalne tereny zieleni w mieście. W ostatnich latach, w związku ze zmniejszeniem się ilości niezabudowanych działek w śródmieściu, a także z procesem osuszania terenów uprzednio podmokłych, zwiększa się zainteresowanie możliwością zabudowy terenów, które przez swoje bliskie położenie od centrum miasta, stają się coraz bardziej atrakcyjne dla inwestorów.

W dotychczasowych opracowaniach związanych z zagospodarowaniem przestrzennym miasta pozostawiano bardzo szeroki korytarz terenów dolinnych wykluczonych z zabudowy, funkcjonujących jako tereny ekologiczne. Obecnie nadal zakłada się, że prawidłowe funkcjonowanie środowiska przyrodniczego w mieście jest jednym z podstawowych kryteriów korzystnego dla mieszkańców, zrównoważonego rozwoju miasta jako całości. Stosownie do tego założenia przyjęto, że podstawą ogólnej koncepcji struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta będzie jego podział na strefy strukturalne, który wynika z układu dolin rzecznych i głównych terenów korytarza nawietrzającego miasta, a także układu terenów preferowanych do ochrony walorów przyrodniczych, które określono w opracowaniu dotyczącym uwarunkowań przyrodniczych miasta. Tereny systemu przyrodniczego, dzielące obszar miasta na poszczególne strefy strukturalne, stają się ich naturalnymi granicami i pozwalają na prawidłowe funkcjonowanie miasta jako całości.

Można oczekiwać, że wydzielenie terenów systemu przyrodniczego spowoduje realizację szczególnej polityki przestrzennej w odniesieniu do ich zagospodarowania i funkcjonowania w organizmie miasta.

Przyjmuje się, że jednym z elementów polityki przestrzennej w mieście będzie wykorzystanie dolin cieków wodnych do kształtowania ogólnie dostępnych terenów zieleni miejskiej, które w sposób planowany staną się ozdobą i ramą dla zabudowy i kształtowanych w mieście nowych terenów przestrzeni publicznych.

### **2.2.1. Strefy strukturalne miasta.**

Strefy strukturalne - to dające się wyróżnić w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta obszary oddzielone między sobą terenami systemu przyrodniczego.

Na obszarze miasta wydzielono 6 stref strukturalnych, których położenie i wielkość wyznacza układ systemu przyrodniczego.

W układzie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta następuje już, oprócz kontynuacji rozwoju zabudowy wzdłuż wymienionego wyżej ciągu ul. Tadeusza Kościuszki, Alei Legionów i ul. Lubelskiej, kreowanie rozwoju wzdłuż doliny Wilgi i ciągu ulic: Stacyjnej, Długiej i Stanisława Staszica. Określenie i realizacja polityki rozwoju i zagospodarowania tych terenów pozwoli na uzyskanie walorów miejskości zabudowy i kształtowanie nowego wizerunku miasta z ukształtowanymi wielofunkcyjnymi terenami usług i przestrzeni publicznych.

Ważnym elementem polityki władz miasta staje się wykreowanie Garwolina jako miejsca lokalizacji działalności gospodarczej przyjaznej środowisku i ludziom. Dzięki dogodnym połączeniom drogowymi, bliskości stolicy i już rozpoczętym inwestycjom, Garwolin może stać się miastem bardzo konkurencyjnym wśród innych miast pod względem lokalizacji nowych inwestycji o takim właśnie charakterze.

Można oczekiwać, że rewaloryzacja istniejących zasobów miasta, realizacja nowych, o wysokim standardzie, obiektów handlu, usług oraz zabudowy mieszkaniowej, a także realizacja atrakcyjnych rozwiązań urbanistycznych z jednoczesną ochroną najcenniejszych walorów Garwolina, podniosą estetykę krajobrazu i zapewnią osiągnięcie pożądanego wizerunku miasta.

W celu określenia działań niezbędnych dla realizacji polityki przestrzennej miasta strefy strukturalne podzielono na jednostki strukturalne, będące częściami stref. Układ stref i jednostek strukturalnych przedstawiono na rys. Nr 1.

### **2.2.2. Systemy funkcjonalne miasta**

Systemy funkcjonalne - to różniące się funkcją podstawową systemy umożliwiające sprawną i skoordynowaną obsługę poszczególnych stref i miasta jako całości.

Do systemów takich w Garwolinie zalicza się:

- system przyrodniczy miasta,
- system komunikacji,
- system infrastruktury technicznej,
- system miejskich przestrzeni publicznych.

Występowanie i konieczność rozwoju tych systemów determinuje często możliwość wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych i właściwe ich funkcjonowanie w strukturze miasta.

### **SYSTEM PRZYRODNICZY**

Jest to zespół terenów biologicznie czynnych, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów dolin rzecznych, terenów leśnych i zadrzewionych lub przeznaczonych do zadrzewienia, a także terenów ogródków działkowych.

Szczególnie silnym elementem tego systemu, wpływającym na podział miasta na strefy, jest dolina rzeki Wilgi, oraz mniejszej rzeczki Eliasza i cieków przepływających przez Zawady i Gracjanów a także kompleksy leśne i tereny do zalesień we wschodniej części miasta.

### **SYSTEM KOMUNIKACJI MIEJSKIEJ**

Jest to zbiór wszystkich szlaków komunikacji drogowej, pieszej oraz rowerowej, spełniających funkcję obsługi społeczności lokalnej i wszystkich użytkowników komunikacji.

### **SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Są to poszczególne systemy zaopatrzenia komunalnego miasta rozbudowywane w miarę powiększania się terenów budowlanych miasta. Prawidłowe ich funkcjonowanie stwarza odpowiednie standardy zamieszkiwania w mieście. Najwyższy standard obsługi mieszkańców występuje na terenach wyposażonych we wszystkie rodzaje mediów. Braki w wyposażeniu w infrastrukturę techniczną wyznaczają priorytety planowania i realizacji zadań własnych gminy.

### **SYSTEM MIEJSKICH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

Jest to zbiór wzajemnie połączonych przestrzeni, ciągów ulic i placów o najbardziej sprecyzowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów do nich przylegających.



## II. POLITYKA PRZESTRZENNA GARWOLINA

### 1. WSTĘP

Rozwój Garwolina bez aktywnej i ukierunkowanej ingerencji władz samorządowych, posiadających zarysowaną strategię rozwoju i posługujących się określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego polityką, byłby chaotyczny, a czasami wręcz niemożliwy. Rozwiązywanie problemów doraźnych bez uwzględniania występujących uwarunkowań oraz odkładanie w czasie kluczowych dla rozwoju przedsięwzięć inwestycyjnych, prowadziłyby do zaniku wiarygodności inwestycyjnej Garwolina. Szansę rozwoju gospodarczego i przestrzennego mogłyby przejąć inne ośrodki. W związku z powyższym ogromnego znaczenia nabiera odpowiedni sposób wykorzystania szans rozwojowych miasta. Lokalizacja na obszarze miasta zakładów związanych z produkcją modnej odzieży, kosmetyków i zdrowej żywności oraz dogodne jego położenie w regionie, może np. stworzyć podstawy do rozwoju Garwolina jako znanego ośrodka kreowania zbytu i świadczenia usług w zakresie rehabilitacji zdrowia, gabinetów odnowy i gabinetów kosmetycznych oraz salonów mody. Współpraca poszczególnych zakładów mająca na celu harmonijny rozwój usług, odpowiedni ich poziom i reklamę a także dbałość władz i mieszkańców o poprawę wizerunku miasta poprzez realizację ciekawych obiektów i odpowiedniego zagospodarowania terenów, które stanowiąc będą otoczenie dla świadczonych w mieście usług, mogą przyczynić się do rozkwitu miasta oraz dalszego rozwoju inwestycji związanych z kooperacją i obsługą tych podstawowych dziedzin produkcji i usług. Działalność samorządu miasta powinna być zatem ukierunkowana na:

- dostosowanie zarządzania w mieście do gospodarki wolnorynkowej,
- prowadzenie aktywnej polityki promocji miasta na rynku inwestycyjnym,
- prowadzenie aktywnej polityki w zakresie gospodarki nieruchomościami,
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiskowym,
- aktywizację i integrację społeczności lokalnej wokół rozwiązywania problemów harmonijnego rozwoju miasta.

Niezbędne jest także opracowanie programu inwestycji dla realizacji celów publicznych w mieście, co pozwoli na poinformowanie inwestorów, zarówno budownictwa mieszkaniowego jak i budownictwa związanego z działalnością gospodarczą, o kolejności przygotowywania infrastruktury na terenach, które przeznaczone być mogą pod tego rodzaju zainwestowanie.

Realizacja zamierzonych celów rozwoju Garwolina wymagać będzie:

- określenia zasad tworzenia zasobów gruntów i umożliwienia ich dostępności dla pożądanym w mieście inwestorów,
- opracowania programu działań mających na celu przygotowanie poszczególnych terenów pod określone działania,
- opracowania ofert w ramach strategii marketingowej,
- przygotowania banku danych o mieście i jego promocja wśród inwestorów krajowych i zagranicznych,
- przygotowania opracowań planistycznych z odpowiednim wyprzedzeniem w stosunku do planowanych procesów urbanizacyjnych,
- konsekwentnej i kompleksowej realizacji ustaleń polityki przestrzennej określonej w niniejszym studium.

W długofalowej polityce tworzenia korzystnych warunków rozwoju zagospodarowania Garwolina, należy prowadzić stałą analizę następujących działań, tworzących spiralę postępu:

- kreowanie warunków dynamicznego rozwoju,
- czerpanie korzyści z przyjętego kierunku rozwoju (korzystne warunki dla podnoszenia poziomu życia mieszkańców),
- analiza efektów podejmowanych działań,
- niezbędne korekty kierunków rozwoju i przeprowadzenie restrukturyzacji działań.

Podejmowanie tych działań przez władze w wymienionej kolejności i odnotowywane przez

mieszkańców efekty przestrzenne stworzą prawidłowy klimat społeczny i przyczyniają się do kształtowania poszukiwanego przez inwestorów i oczekiwanego przez mieszkańców wizerunku miasta.

Stosownie do przepisu art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 1999 rok Dz. U. Nr 15 późn. zm.) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się:

- 1) obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną,
- 2) działania w zakresie ochrony lokalnych wartości środowiska przyrodniczego i przeciwdziałanie zagrożeniom środowiskowym,
- 3) zasady ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 4) działania dotyczące rehabilitacji i przekształceń na terenach zabudowanych,
- 5) predyspozycje terenów do zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej, wynikającej z konieczności zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej,
- 6) kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 7) obowiązki w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 8) obszary niezbędne do realizacji polityki państwa na obszarze miasta.

Kształtowanie polityki przestrzennej w mieście oparte być musi o pryncypia zrównoważonego rozwoju w dziedzinach: ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych, optymalnego gospodarowania przestrzenią i wzrostu standardów cywilizacyjnych oraz zakładanego rozwoju gospodarki. Rozwój bieżący, zdominowany krótkoterminowymi potrzebami efektów i zysków nie powinien całkowicie zdominować innowacyjnej i czasem trudniejszej drogi uzyskania trwałej zgodności celów społecznych, ekologicznych i ekonomicznych, ze szczególnym uwzględnieniem tożsamości kulturowej mieszkańców miasta.

Przyjęta uchwałą Rady Miejskiej Garwolina polityka przestrzenna, określona w odniesieniu do każdego z wyżej wymienionych zagadnień, będzie podstawą podejmowania kolejnych prac planistycznych, odnoszących się do wybranych obszarów miasta, podstawą opracowywania analiz zgodności ustaleń sporządzanych planów miejscowych z tą polityką, a także będzie dokumentem pomocniczym w przygotowywaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowywania terenów, wydawanych w trybie rozpraw administracyjnych.

W związku z obowiązkiem dokonywania analiz zgodności sporządzanych przez gminę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z polityką określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, każdy z rozdziałów dotyczący problematyki studium zakończony jest ustaleniami będącymi wyrazem tej polityki. Studium stanowione przez radę miasta, nie jest przepisem gminnym, jest jednak aktem kierownictwa wewnętrznego, który stanowi podstawę do:

- planowania i realizacji zadań własnych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- kreowania miasta jako korzystnego miejsca lokalizacji określonych inwestycji,
- ofertowej działalności organów miasta,
- posługiwania się przepisami ustaw szczegółowych, które mając swój aspekt przestrzenny na obszarze miasta wpływają na ustalenia studium i wiążą organy gminy w postępowaniu administracyjnym,
- stwarzania warunków realizacji polityki przestrzennej państwa i samorządu wojewódzkiego na terenie miasta,
- gospodarki gruntami w mieście,
- podejmowania działań związanych z obejmowaniem ochroną najbardziej cennych i wartościowych obszarów i obiektów w mieście,
- wykonywanie prognoz wpływu ustaleń planów miejscowych na środowisko,
- wykonywanie ocen oddziaływania inwestycji na środowisko,
- planowanie prac kartograficznych umożliwiających sprawną działalność planistyczną i administracyjną,
- inspirowania wszelkich działań mających na celu poprawę wizerunku miasta.

## **2. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH.**

### **2.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków.**

#### **2.1.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków.**

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 10, póź. 48, z późniejszymi zmianami), obiekty posiadające charakter zabytkowy, mogą być wpisane do rejestru zabytków, który prowadzi wojewódzki konserwator zabytków lub do ewidencji dóbr kultury, którą prowadzi zarząd gminy.

W Garwolinie do rejestru zabytków wpisane są następujące obszary i obiekty:

KOŚCIÓŁ PARAFIALNY pw. Przemienienia Pańskiego,  
murowany, 1890-1909,  
architekt Józef Pius Dziekoński,  
spalony i odbudowany 1944 r.,  
Nr rej. 181/741 z dn. 7.05.1962 r.

BUDYNEK URZĘDU MIASTA,  
ul. Stanisława Staszica nr 15,  
murowany, 1910 r.,  
Nr rej. 246/1048 z dn. 10.05.1974 r.

STAJNIA Nr 5 w zespole koszar przy al. Legionów,  
obecnie hurtownia,  
murowano-drewniana, początek XX w.,  
Nr rej. 449 z dn. 16.04.1996 r.

ZESPÓŁ DWORSKI, ul. Bolesława Studzińskiego nr 28,  
Nr rej. 275 z dn. 29.08.80 r.  
a. dwór, murowany, 1927 r.  
b. oficyna, murowana, około 1939 r.  
c. budynek gospodarczy, murowany, początek XX w.  
d. pozostałości parku krajobrazowego, połowa XIX w.

POZOSTAŁOŚCI PARKU DWORSKIEGO przy zespole dworskim w Sulbinach (ob. Szpital),  
Nr rej. 379 z 1985 r.

#### **2.1.2. Obiekty wpisane do w ewidencji dóbr kultury.**

PLEBANIA przy kościele parafialnym pw. Przemienienia Pańskiego,  
ul. Stefana Staszica nr 11,  
mur., 1. 30 - XX w.

OBIEKTY CMENTARZA GRZEBALNEGO, ul. Cmentarna:  
a. kaplica, mur., 1839 r.  
b. mauzoleum rodziny Edwarda Hordliczki, mur., k. XIX w.

SZKOŁA, ul. Szkolna, mur., 1. 30 - XX w.

KASA STEFCZYKA, ob. Bank Spółdzielczy, ul. Tadeusza Kościuszki nr 24,  
mur., 1913 r.

KARCZMA, al. Legionów, mur., 1839 r.

ZESPÓŁ KOSZAR, al. Legionów:

- a. budynek koszarowy, ob. dom nr 44 a, mur., pocz. XX w.
- b. budynek koszarowy, ob. dom nr 44 b, mur., XIX/XX w.
- c. budynek koszarowy, ob. dom nr 44 c, mur., pocz. XX w.
- d. budynek koszarowy, ob. dom nr 44 e, mur., pocz. XX w.
- e. budynek koszarowy, ob. dom nr 44 i, mur., pocz. XX w.
- f. budynek koszarowy, ob. Sanatorium, mur., XIX/XX w.
- g. budynek koszarowy, drewn., XIX/XX w.
- h. budynek koszarowy, drewn., XIX/XX w.
- i. budynek koszarowy, ob. MPGK, drewn., XIX/XX w.
- j. budynek koszarowy, ob. MPGK, drewn., XIX/XX w.
- k. kaplica, ob. budynek gospodarczy MPGK, drewn., XIX/XX w.
- l. wartownia, ob. administracja sanatorium, mur., XIX/XX w.
- m. stajnia, ob. magazyn, mur.-drewn., XIX/XX w.
- n. stajnia, ob. magazyn, mur.-drewn., XIX/XX w.
- o. stajnia, ob. magazyn, mur.-drewn., XIX/XX w.
- p. magazyn koszarowy, ob. magazyn sanatorium, mur., XIX/XX w.

BUDYNEK WOJSKOWY, ob. Wojskowa Komenda Uzupełnień, ul. Tadeusza Kościuszki nr 28, mur., 1902 r.

POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU DWORSKIEGO, ul. Wiejska (d. Czyszków)

- a. czworak, mur., I ćw. XIX w.
- b. Stajnia i wozownia, mur., I ćw. XIX w., przebud. 1909 r.
- c. pozostałości parku krajobrazowego, pocz. XIX w.

POZOSTAŁOŚĆ ZESPOŁU DWORSKIEGO, (d. Sulbiny, ob. szpital)  
spichlerz murowany, pocz XIX w.

ul. Tadeusza Kościuszki

- DOM NR 26, mur., pocz. XX w.  
DOM NR 49, drewn., l. 20 - XX w.

ul. Młyńska

- DOM NR 2, drewn., 2 poł. XIX w.  
DOM NR 3/5, drewn., XIX/XX w.  
DOM NR 4, drewn.-mur., ok. 1910 r.  
DOM NR 7, drewn., 1841 r.

ul. Polska

- DOM NR 34, drewn., 1908 r.  
DOM NR 36, drewn., l. 30 - XX w.  
DOM NR 38, drewn., l. 30 - XX w.  
DOM NR 40, drewn., 1900 r.

ul. Senatorska

- DOM NR 39, drewn., pocz. XX w.  
DOM NR 45, drewn., I ćw. XX w.  
DOM NR 47, drewn., I ćw, XX w.  
DOM NR 49, drewn., k. XIX w,  
DOM NR 51, drewn., k. XIX w.  
DOM NR 53, drewn., k. XIX w.

DOM NR 55, drewn., XIX/XX w.  
DOM NR 57, drewn., k. XIX w.  
DOM NR 59, drewn., k. XIX w.  
DOM NR 61/63, drewn., k. XIX w,  
DOM NR 65, drewn., pocz. XX w.  
DOM NR 67, drewn., pocz. XX w.  
DOM NR 69, drewn., pocz. XX w.

ul. Henryka Sienkiewicza

DOM NR 2, drewn., pocz. XX w.  
DOM NR 4, drewn., pocz. XX w.  
DOM NR 5, drewn., k. XIX w.  
DOM NR 9, drewn., pocz. XX w.  
DOM NR 11, drewn., pocz. XX w.  
DOM NR 19, drewn., 2 poł. XVIII, przebud. 1981 r.

ul. Wiejska

DOM NR 31, mur., l. 30 - XX w.

ul. Wolna

DOM NR 15, drewn., pocz. XX w.  
DOM NR 20, drewn., l. 20 - XX w.  
DOM NR 22, mur., l. 20 - XX w.  
DOM NR 28, drewn., pocz. XX w.  
DOM NR 32, drewn., XIX-XX w.  
DOM NR 36, drewn., pocz. XX w.  
DOM NR 37, drewn., pocz. XX w.  
DOM NR 39, drewn., pocz. XX w.  
DOM NR 41, drewn., pocz. XX w.  
MAGAZYN /naprzeciw domu nr 227, mur., l. 30 - XX w.

ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego

DOM NR 4, drewn., l. 20 - XX w.  
DOM NR 34, mur., l. 20 - XX w.  
DOM NR 46, drewn.-mur., l. 20 - XX w.  
DOM NR 48, drewn., l. 30 - XX w.  
DOM NR 52, drewn., pocz. XX w.

al. Żwirki i Wigury

DOM NR 5, mur., 1928 r.  
DOM NR 18, mur., 1928 r.

## **2.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.**

Pomniki przyrody:

- jesion wyniosły w Zawadach (objęty ochroną w 1973 r.),
- 3 lipy drobnolistne w parku obok dworku w Zawadach (tak zwane lipy króla Sobieskiego),
- dąb szypułkowy w parku S. Kosickiego,
- grupa trzech jesionów wyniosłych w parku obok zespołu dworskiego w Sulbinach (obecnie obok szpitala).

## **2.3. Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach**

Wszystkie lasy w Garwolinie, które stanowią tylko 6,9 % powierzchni miasta, są lasami

ochronnymi i stanowią niewielkie uzupełnienie zieleń w samym mieście.

#### **2.4. Obszary chronione na podstawie prawa geologicznego i górniczego**

W północno-wschodniej części miasta znajdują się udokumentowane złoża kruszywa drogowego o zasobach 48 tyś. m<sup>3</sup> i 86 tyś. ton.

#### **2.5. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie wód**

Na obszarze miasta występują ciek wodne stanowiące wyraźny element struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Obszarami chronionymi będą, więc obszary znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie tych cieków, z których największym jest rzeka Wilga.

#### **2.6. Obszary wskazane do objęcia ochroną**

W Garwolinie nie przewiduje się działań prowadzących do ustanowienia nowych szczególnych form ochrony przyrody.

w zakresie ochrony dóbr kultury należy rozważyć potrzebę wpisania do rejestru zabytków:

- obiektów cmentarza grzebalnego przy ul. Cmentarnej (kaplica i mazoleum rodziny Edwarda Hordliczki),
- karczmy przy ul. Legionów.

#### **2.7. Polityka przestrzenna**

##### **2.7.1. W odniesieniu do środowiska kulturowego**

Objęte ochroną obiekty i obszary środowiska kulturowego stanowią o tożsamości miasta. Uwzględnianie faktu ich występowania, a także harmonizowanie charakteru zabudowy współczesnej z zabytkową, jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych.

Wyrazem polityki przestrzennej jest:

1. Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji dóbr kultury, przez ich zachowanie i utrzymywanie w odpowiednim stanie technicznym. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone po uzyskaniu zezwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków stosownie do przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury oraz przepisów rozporządzenia ministra kultury i sztuki z dnia 11.01.1994 r. O zasadach i trybie udzielania zezwoleń na prowadzenie prac konserwatorskich przy zabytkach oraz prac archeologicznych i wykopaliskowych, warunkach ich prowadzenia i kwalifikacji osób, które mają prawo prowadzenia tej działalności (Dz. U. Nr 16 poz. 55).
2. Występowanie do wojewódzkiego konserwatora zabytków o wpisanie do rejestru obiektów umieszczonych w ewidencji dóbr kultury, a posiadających szczególnie cenny charakter zabytkowy i podejmowanie działań wspomagających utrzymanie takiego obiektu we właściwym stanie technicznym. W odniesieniu do dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków może nastąpić trzymiesięczne wstrzymanie wszelkich prac podjętych bez stosownego zezwolenia w celu dokonania wpisu do rejestru zabytków. Wydane na podstawie art. 28 ustawy o ochronie dóbr kultury zarządzenie o wstrzymaniu robót traci moc z samego prawa jeśli w tym czasie wpis do rejestru zabytków nie nastąpi.
3. Występowanie do Generalnego Konserwatora Zabytków w sprawie skreślenia z rejestru obiektu, które utraciły swą wartość zabytkową w skutek całkowitego zniszczenia, albo których wartość zostanie zdyskwalifikowana w wyniku nowych ustaleń naukowych (art. 16 ust. 2 ustawy o ochronie dóbr kultury).
4. Zakaz lokalizowania w sąsiedztwie zabytków obiektów uciążliwych i inwestycji, które mogą pogorszyć stan środowiska przyrodniczego oraz zakaz lokalizowania budynków zasłaniających widok na zabytek, a także obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z tym zabytkiem.
5. Przyjęcie zasady, że zamierzenia inwestycyjne dotyczące obszarów położonych w

strefach ekspozycji panoramy miasta i jego dominant przestrzennych oraz w sąsiedztwie miejsc eksponowanych, powinny być poprzedzone sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym ustalone zostaną, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego tych obszarów.

6. Uwzględnianie stref konserwatorskich (wyznaczonych w „Studium wartości kulturowych Garwolina” wykonanego na etapie określania uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta) i realizacja wytycznych, dotyczących zagospodarowania przestrzennego w tych strefach. Granice poszczególnych stref powinny być wyznaczone w planach miejscowych sporządzanych dla tych terenów, a ustalenia planów powinny być spójne z poniższą polityką. Orientacyjne granice stref oznaczono na załączniku Nr 2 do uchwały.

1) Strefa A - pełnej ochrony struktury przestrzennej miasta. Do tej strefy zaliczany jest:

kościół parafialny, stanowiący dominantę układu urbanistycznego,  
zespół dworski przy ul. Bolesława Studzińskiego,  
park stanowiący fragment zespołu dworskiego (d. Sulbiny, obecnie szpital).

W strefie A - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, to jest zachowanie obecnego ukształtowania terenu przykościelnego oraz zespołów dworskich i parkowych,
- utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych, a także stawów i cieków wodnych,
- wznoszenie nowych obiektów kubaturowych i wytyczanie nowych ciągów komunikacyjnych na obszarach objętych tą strefą może być podjęte tylko po uzyskaniu zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2) Strefa B - ochrony zachowanych elementów rozplanowania i istniejącej substancji o wartościach kulturowych.

Strefa ta obejmuje tereny historycznego układu przestrzennego, które znajdowały się poza dawnym ośrodkiem układu miasta i stanowią wartość kulturową w skali lokalnej. W strefie znajdują się:

- historyczne rozplanowanie miasta z dwoma rynkami lokacyjnymi i siecią ulic,
- zespół koszar wojskowych po obu stronach drogi Warszawa - Lublin,
- teren cmentarza parafialnego,
- teren cmentarza wojennego,
- fragment zespołu dworskiego w Sulbinach (obecnie szpital),
- teren pozostałości zespołu dworskiego przy ul. Wiejskiej (dawna Czyszków).

W strefie B - ochrony zachowanych elementów zabytkowych:

- zachowanie obecnego kształtu placów rynkowych, istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych na placach rynkowych;
- pozostawienie na placach rynkowych jedynie zieleni niskiej,
- zachowanie istniejącego układu ulic i parcelacji, linii zabudowy w pierzejach rynków i ulic objętych strefą,
- zakaz wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych na obszarach objętych tą strefą,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie bryły i skali budynków oraz kształtowanie zagospodarowania terenu na warunkach harmonijnego sąsiedztwa.

### 3) Strefa K - ochrony krajobrazu.

Strefa ta obejmuje tereny integralnie związane z zespołem zabytkowym, tworząc z nim charakterystyczny krajobraz. W skład strefy wchodzi:

- teren przy cmentarzu parafialnym,
- teren przy cmentarzu wojennym,
- teren nad rzeką Wilgą po obu stronach drogi Warszawa - Lublin.

W strefie K - ochrony krajobrazu:

- nie lokalizowanie w strefach przycmentarnych obiektów kubaturowych wyższych niż jednokondygnacyjne,
- utrzymanie istniejącego użytkowania,
- zachowanie istniejącego drzewostanu, z jednoczesnym zakazem wprowadzania zwartych zadrzewień,
- ochrona charakterystycznego krajobrazu zespołu zabytkowego miasta i dostosowanie kompozycji przestrzennej do sąsiedztwa a także do nowej funkcji terenów przy zagospodarowywaniu terenów przy Alei Legionów.

### 4) Strefa E - ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego.

Strefa ta stanowi zabezpieczenie ekspozowania zespołów lub obiektów zabytkowych.

Obejmuje ona:

- widok na kościół parafialny pw. Przemienienia Pańskiego z drogi Warszawa - Lublin,
- widok na kościół parafialny pw. Przemienienia Pańskiego sprzed cmentarza parafialnego.

W strefie E - ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego:

- ograniczenie wysokości zabudowy na osi ekspozycji obiektów zabytkowych,
- zakaz nasadzeń wysokich i zwartych,
- wprowadzanie zabudowy na podstawie analiz krajobrazowych.

### 5) Strefa W - ochrony archeologicznej, obejmująca tereny rozpoznanej i potencjalnej eksploracji archeologicznej. W strefie tej znajduje się:

- wielofazowe stanowisko osadnicze obejmujące teren położony na gruntach rolnych, między zabudową w Leszczynach Nowych a granicą miasta,
- teren historycznej wsi i miasta Garwolin położony na południowo - zachodnim skraju centrum miasta.

W strefie W - ochrony archeologicznej:

- uzgadnianie podjęcia prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- przestrzeganie niżej wymienionych zasad, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc występowania stanowisk archeologicznych:
  - a) Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym zarząd gminy lub zarząd powiatu i wojewódzkiego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiedniego zarządzenia. Zarządzenie to powinno być doręczone nie później niż trzeciego dnia od otrzymania zawiadomienia o odkryciu. Jeśli zarządzenie nie zostało doręczone w terminie, przerwane roboty mogą być podjęte (art. 22 ustawy o ochronie dóbr kultury).
  - b) Znalazca przedmiotu archeologicznego lub odkrywca wykopaliska, obowiązani są zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków, albo zarząd właściwej gminy lub powiatu bądź też muzeum lub placówkę archeologiczną, oraz zabezpieczyć znaleziony przedmiot lub odkryte znalezisko. Osobom tym



przysługuje prawo do nagrody od Państwa, jeśli dopełniły ten obowiązek (art. 24 ustawy o ochronie dóbr kultury).

7. Zachowanie cmentarzy i mogił historycznych przez:

- wyłączenie ich z wszelkiej działalności inwestycyjnej nie związanej z rewaloryzacją obiektu,
- zachowanie i konserwacja historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarzy,
- zachowanie i konserwacja starodrzewu, zabytkowych nagrobków, krzyży i innych elementów małej architektury,
- usuwanie elementów zniekształcających (samosiewy, wysypiska, wyrobiska),
- uwzględnianie ich występowania przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowywania terenów położonych w strefie K ochrony konserwatorskiej.

### **2.7.2. W odniesieniu do środowiska przyrodniczego**

1. Działania na obszarach objętych ochroną podporządkowane być muszą ustaleniom przepisów szczególnych i aktów stanowiących szczególne formy ochrony przyrody.
2. Ochrona pomników przyrody polega na zakazie wycięcia, niszczenia lub uszkodzenia, a także zanieczyszczania terenu w pobliżu obiektu, wzniesienia ognia oraz wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych w promieniu 15m od drzewa.
3. Terenami całkowicie niewskazanymi pod zabudowę ze względu na mikroklimat i występowanie terenów podmokłych i nienośnych są doliny Wilgi i pozostałych cieków wraz z najbliższym sąsiedztwem.
4. Dopuszcza się przekształcenie ogrodów działkowych w zielen publiczną ogólnie dostępną.

### **2.7.3. W odniesieniu do zasobów leśnych**

1. Bezwzględne utrzymanie istniejących lasów.
2. Prowadzenie aktywnej polityki w zakresie zalesiania obszarów wyznaczonych w załączniku Nr 2.
3. Zalesieniu mogą podlegać także grunty najniższych klas bonitacyjnych pod warunkiem, że teren przewidywany do zalesienia:
  - graniczy z istniejącym lasem
  - posiada powierzchnię nie mniejszą niż 0,5 ha,
  - ma szerokość większą niż 20 m,
  - nie jest zmeliorowany,
  - nie graniczy z uprawami sadowniczymi i szklarniowymi o pow. większej niż 0,25 ha.
4. Zakaz wznoszenia w lasach obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów integralnie związanych z funkcją lasu.
5. Zwiększanie nasycenia struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta zielenią wysoką przez projektowanie ogólnie dostępnych terenów zieleni miejskiej stanowiących uzupełnienie miejskich przestrzeni publicznych.
6. Zakaz lokalizacji w lasach składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych.

### **2.7.4. W odniesieniu do złóż kopalin**

1. Należy przeprowadzić analizę ekonomiczną wykorzystania złoża i określenie zasięgu eksploatacji jego zasobów.
2. Tereny wyłączone z zasięgu eksploatacji złoża oraz tereny po gospodarczym wykorzystaniu kopalin stanowią rezerwę pod zabudowę produkcyjną, przetwórczą itp.
3. Wyegzekwowanie obowiązku posiadania koncesji na wydobycie kopalin oraz obowiązku rekultywacji punktów poboru kopalin i wcześniej utworzonych wyrobisk.

### **2.7.5. W odniesieniu do zasobów wodnych**

1. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych.
2. Ustalanie, w opracowaniach planistycznych i decyzjach administracyjnych, warunków ochrony wód przed zanieczyszczeniem przez budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych a także przydomowych oczyszczalni ścieków lub obowiązku podłączania obiektów do zbiorczych systemów oczyszczania ścieków.

### **3. LOKALNE WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE.**

#### **3.1. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego**

Lokalne powiązania przyrodnicze, składające się przede wszystkim z: doliny rzeki Wilgi i rozległych terenów łąk i pastwisk wzdłuż wszystkich cieków wodnych oraz obiektów zieleni komunalnej, tworzą podstawę do kształtowania ekologicznego systemu przyrodniczego Garwolina. System ten tworzą najbardziej aktywne biologicznie ekosystemy wodne, leśne i łąkowe, połączone ze sobą w jeden spójny i ciągły przestrzennie układ.

#### **3.2. Zagrożenia środowiskowe**

Podstawowymi zagrożeniami środowiskowymi są:

- zanieczyszczenie wód,
- zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego i hałas,
- elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące,
- dzikie wysypiska.

Szczegółowy opis powyższych zagadnień znajduje się w części dotyczącej uwarunkowań w rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolin.

#### **3.3. Polityka przestrzenna miasta**

1. Wyłączenie z zabudowy obszarów wchodzących w skład lokalnego systemu przyrodniczego miasta.
2. Podejmowanie działań w zakresie porządkowania gospodarki wodno-ściekowej w mieście, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzenia wód deszczowych zagrażających zabudowie na terenach położonych w niżej położonych enklawach miasta
3. Podejmowanie działań w zakresie regulacji biegu rzeki Wilgi w celu zabezpieczenia najniżej położonych terenów miasta przed zalewaniem.
4. Ograniczenie do niezbędnego minimum zmniejszania ilości istniejącego starodrzewu przy modernizacji i przekształcaniu zabudowy, a także przy zabudowie terenów poddawanych procesom urbanizacyjnym. Usunięcie drzew może następować jedynie z zachowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie.
5. Współpraca z sąsiednimi gminami w zakresie podniesienia poziomu obsługi turystyczno-wypoczynkowej regionu.
6. Ustalanie warunków: poprawy jakości wód, ochrony gleb (zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód i gleb) i powietrza przed zanieczyszczeniem (wysokie technologie, zakaz realizacji palenisk na paliwa stałe), a także ochrony środowiska przed hałasem (strefy zieleni izolacyjnej, ekrany akustyczne), w opracowaniach planistycznych i decyzjach administracyjnych.
7. Napowietrzne i podziemne linie elektroenergetyczne należy projektować i wykonywać w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazowych środowiska oraz ochronę przed szkodliwymi uciążliwościami dla środowiska (art. 73 ust. 2 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska).
8. Na obszarach występowania linii i urządzeń elektroenergetycznych należy wyznaczyć granice terenu gdzie promieniowanie przekracza natężenie dopuszczalne dla obiektów planowanych w sąsiedztwie tych linii i urządzeń (Dz. U. z 1998 r. Nr 107, póź. 676 w sprawie szczegółowych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwych dla ludzi i środowiska, dopuszczalnych poziomów promieniowania, jakie mogą występować w środowisku oraz wymagań obowiązujących przy wykonywaniu pomiarów kontrolnych promieniowania). Na terenach projektowanych i realizowanych linii i urządzeń elektroenergetycznych mogą zostać określone obszary ograniczonego użytkowania (art. 71 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska). Do czasu wyznaczenia takich obszarów należy stosować wytyczne ustalone w załączniku do zarządzenia ministra górnictwa i

energetyki z dnia 28 stycznia 1985r. w sprawie szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego (M.P. Nr 3 póź. 24)

9. Stosownie do tych przepisów odległości napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć od najbliższych części budynków powinny wynosić 14,5 m od linii 110kV.
10. Odległości elektroenergetycznych linii napowietrznych o napięciu znamionowym powyżej 1 kV od innych linii i obiektów, należy obliczać każdorazowo, przy opracowywaniu planu zagospodarowania działki lub terenu, według PN-7 5/E-O 5100.
11. 10. Podejmowanie działań w zakresie zmniejszenia uciążliwości dróg tranzytowych w obrębie zwartej zabudowy miasta Garwolin głównie przez wyznaczenie rezerwy terenu dla trasy szybkiego ruchu omijającej centrum miasta.
12. 11. Usprawnienie systemu zbiórki, segregacji i składowania odpadów w mieście i jednoczesne egzekwowanie obowiązku dokumentowania wywozu odpadów z posesji.

#### **4. OCHRONA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Użytki rolne stanowią 85,4% powierzchni miasta, z czego 56,7% to grunty orne. Stanowią one podstawę produkcji płodów rolnych i jednocześnie źródło utrzymania części mieszkańców Garwolina. Największe kompleksy gruntów najwyższych klas bonitacyjnych stanowiące rolniczą przestrzeń produkcyjną występują w południowej części miasta.

Położenie gruntów do III klasy bonitacyjnej przedstawiono na załączniku Nr 2 do uchwały.

##### **4.1. Polityka przestrzenna**

1. Ochrona obecnie użytkowanych gruntów rolnych przed dewastacją oraz ich właściwe wykorzystanie w okresie poprzedzającym administracyjne wyłączenie ich z produkcji rolniczej.
2. Zakaz lokalizacji nowych siedlisk zabudowy zagrodowej na obszarze miasta.
3. Ograniczenie przeznaczania gruntów od I do III klasy bonitacyjnej na cele budowlane nie związane z produkcją rolną do przypadków szczególnie uzasadnionych brakiem innych terenów możliwych do harmonijnego rozwoju zagospodarowania i uzbrojenia technicznego terenów miasta.
4. Opracowywanie planów miejscowych, dla obszarów które mogą być przeznaczone do zabudowy nie związanej z produkcją rolniczą a nie posiadają stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

## **5. TERENY ZABUDOWANE ZE WSKAZANIEM TERENÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REHABILITACJI**

### **5.1. Wstęp**

Analiza obszarów zabudowanych dokonana została na podstawie dostępnych materiałów kartograficznych, zdjęć lotniczych oraz wizji terenowych. Stan zabudowy jest zróżnicowany i zależy od okresu budowy obiektów jak i zakresu oraz częstotliwości podejmowanych prac remontowych i modernizacyjnych a także działań rehabilitacyjnych.

Tereny zabudowane przedstawione są na podkładzie mapowym załącznika Nr 2 do uchwały.

Działania dotyczące przekształceń lub rehabilitacji na terenach zabudowanych mogą dotyczyć obiektów w strefie ochrony konserwatorskiej. Podejmowanie kompleksowych procesów w zakresie rehabilitacji zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej, możliwe będzie po ukazaniu się przepisów szczególnych regulujących tą problematykę.

Obszar działań rehabilitacyjnych powinien stanowić wyodrębniona jednostkę urbanistyczną, która tworzy względną całość funkcjonalną, użytkową i przestrzenną.

### **5.2. Polityka przestrzenna**

#### **5.2.1. W odniesieniu do całego miasta**

1. Utrzymanie zasobów budowlanych miasta we właściwym stanie technicznym.
2. Podejmowanie działań inwestycyjnych na terenach zabudowanych lub częściowo zabudowanych z uwzględnieniem ustaleń przepisów szczególnych oraz polityki określonej w niniejszym studium.
3. Uzupełnianie wyposażenia osiedli w komisariaty, obiekty obsługi mieszkańców, w urządzenia przeciwpożarowe oraz urządzenia ochrony ludności przed zagrożeniami chemicznymi i ekologicznymi.
4. Poddawanie obszarów zabudowanych, szczególnie obszarów zabudowy mieszkaniowej, o najniższych standardach technicznych systematycznym procesom modernizacyjnym, polegającym na podniesieniu standardu wyposażenia budynków oraz modernizacji zagospodarowania terenów. Przy modernizacji zagospodarowania szczególną uwagę należy zwracać na kształtowanie przestrzeni publicznych. Przy ich kształtowaniu należy projektować obiekty małej architektury, tereny zieleni ogólnie dostępnej oraz powierzchnie wodne. Wszelkie prace przy obiektach zabytkowych muszą być uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
5. Ustalanie warunków harmonizacji nowych obiektów z charakterem, gabarytami i architekturą obiektów w sąsiedztwie, zgodnie z przepisem art. 4 ustawy Prawo budowlane z dnia 7.07.94 r. (Dz. U. Nr 89 póź. 414 z późniejszymi zmianami).
6. Kształtowanie zabudowy pierzejowej przy uzupełnianiu zabudowy śródmiejskiej, szczególnie w jednostce strukturalnej A5.
7. Zmiana funkcji budynków lub uzupełnienie zabudowy może odbywać się pod warunkiem, że nowa funkcja nie będzie uciążliwa dla osób trzecich i środowiska przyrodniczego a charakter nowej zabudowy będzie nawiązywał do zabudowy w sąsiedztwie.
8. Sukcesywna eliminacja działalności uciążliwej dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.
9. Wymiana, modernizacja lub uzupełnienie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem likwidacji źródeł niskiej emisji oraz możliwości zamiany linii elektroenergetycznych napowietrznych na podziemne.

#### **5.2.2. W odniesieniu do terenów zdegradowanych wymagających przekształceń**

1. Kontynuacja procesu przekształcania zabudowy i zagospodarowania terenów zdegradowanych położonych w śródmieściu oraz na terenach, które powinny być wykorzystane do lokalizacji obiektów o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym, przez

- co staną się miejskimi przestrzeniami publicznymi.
2. Pożądane jest pozyskiwanie gruntów leżących w wymienionych wyżej obszarach do zasobów komunalnych oraz lokalizowanie na nich inwestycji o funkcjach centrotwórczych, ogólnomiejskich, a także inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, realizowanych jako cele publiczne. W przypadku pozyskania gruntów do zasobów wskazane jest przeprowadzenie procesu zorganizowanej działalności inwestycyjnej na tych obszarach lub oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste z jednoczesnym ustaleniem sposobu i terminu zabudowy terenu stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (rozdział 7).
  3. Na obszarach eksponowanych w przestrzeniach poddawanych przekształceniom należy lokalizować obiekty posiadające charakter identyfikatorów przestrzeni. Wskazane jest kształtowanie przestrzeni publicznych w pobliżu takich obiektów oraz opracowanie analiz krajobrazu kształtowanej zabudowy oraz jej ekspozycji z ulic dojazdowych do tych obszarów.
  4. Na obszarach przestrzeni publicznych należy kształtować zieleni urządzoną dostosowaną do środowiska miejskiego i zharmonizowaną z zabudową otaczającą przestrzeń publiczną.
  5. Zagospodarowanie terenów powinno odbywać się na podstawie szczegółowych opracowań planistycznych.

## 6. OBSZARY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

### 6.1. Wstęp

Obszarami, które mogą być przeznaczone pod zabudowę są:

- niezabudowane działki w granicach istniejącej zabudowy,
- tereny niezabudowane lecz przeznaczone do zabudowy w obowiązującym w 1999 roku miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta lub jego części,
- tereny nie przeznaczone jeszcze do zabudowy, na których nie występują jednak uwarunkowania wykluczające lub istotnie ograniczające rozwój zagospodarowania przestrzennego, a więc wskazane w niniejszym studium jako tereny preferowane do rozwoju procesów urbanizacyjnych. Głównymi terenami inwestycyjnymi w mieście będą jednak, oprócz pojedynczych działek „plombowych”, obszary wolne od zabudowy lub zabudowane w niewielkiej części.

### 6.2. Polityka przestrzenna

Wszelkie działania związane z zagospodarowywaniem obszaru miasta mogą być podejmowane po uwzględnieniu polityki przestrzennej określonej we wszystkich rozdziałach niniejszego studium oraz przepisów szczególnych odnoszących się do tych działań.

#### 6.2.1. W odniesieniu do całego miasta

1. Zabudowę mieszkaniową, usługową oraz zabudowę związaną z drobną wytwórczością i przetwórstwem, a także z obsługą turystyki i wypoczynku należy lokalizować przede wszystkim na niezabudowanych działkach położonych na obszarach określonych na załączniku Nr 2 jako obszary do zachowania i modernizacji.
2. Przy przeznaczaniu gruntów pod zabudowę związaną z produkcją i przetwórstwem, w decyzjach administracyjnych należy ustalać warunek, że ich uciążliwość nie może wykroczyć poza granice działki inwestora.
3. W granicach miasta mogą być lokalizowane obiekty związane z realizacją celów publicznych, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych w tym zakresie.
4. Kształtowanie przestrzeni publicznych przy okazji wszystkich przedsięwzięć związanych z modernizacją, rehabilitacją czy też kształtowaniem nowej zabudowy.
5. Przy kształtowaniu nowej zabudowy należy zapewnić możliwość realizacji obiektów związanych z obsługą mieszkańców (między innymi komisariaty i remizy straży pożarnej), urządzeń przeciwpożarowych oraz urządzeń ochrony ludności na wypadek wojny, a także przed zagrożeniami chemicznymi i ekologicznymi.
6. Zakaz budowy lub rozbudowy w granicach administracyjnych miasta *zakładów* produkcyjnych albo usługowych stwarzających zagrożenie dla zdrowia ludzi (art. 73 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska).
7. Dla terenów, na których istniejące podziały własnościowe (wąskie lub ukośnie położone względem istniejącej lub projektowanej drogi działki nieruchomości rolnych) lub inne uwarunkowania uniemożliwiają harmonijne ukształtowanie projektowanej zabudowy, muszą być ustalone:
  - inne niż rolnicze przeznaczenie gruntów,
  - zasady podziału terenu na działki budowlane,
  - przebieg drogi lub dróg publicznych, do których będą miały dostęp wydzielane działki budowlane,
  - zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
  - zasady uzbrojenia technicznego,
  - lokalne warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania,
  - tereny do realizacji celów publicznych, między innymi przestrzeni publicznych.Zabudowa takich terenów może nastąpić jedynie po przeprowadzeniu procedury scalenia i podziału nieruchomości, o której mowa w dziale III rozdz. 2 ustawy o gospodarce



- nieruchomościami.
8. Możliwość lokalizacji zabudowy na terenach uzbrojonych , leżących przy Istniejących drogach publicznych , gdzie jednocześnie nie występują ograniczenia lub wykluczenia terenów z zabudowy
  9. Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych na terenach, gdzie nie mogą być zapewnione odpowiednie dla zabudowy mieszkaniowej standardy środowiska i ochrony przed zagrożeniami środowiskowymi.
  10. Bezwzględne zachowanie istniejących lasów, zadrzewień, cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych.
  11. Doliny rzek i cieków wodnych powinny być wykorzystane do celów rekreacyjnych, jako ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej lub jako krajobrazowo cenne tereny otwarte.

### **6.2.2. W odniesieniu do poszczególnych jednostek strukturalnych**

#### **Jednostka A 1**

1. Pozostawienie gruntów II kl. bonitacyjnej po północno - zachodniej stronie ogrodów działkowych jako terenów otwartych, które stanowią rezerwy pod niezbędny rozwój zagospodarowania miasta, po wykorzystaniu terenów strategicznych.
2. Utrzymanie funkcji ogrodów działkowych do czasu ich ewentualnego wykorzystania na cele ogólnomiejskie.

#### **Jednostka A 2**

1. Teren strategiczny, który może być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z usługami po opracowaniu planu miejscowego i przeprowadzeniu scalenia i podziału gruntów na działki budowlane.
2. Wyznaczenie ulic dojazdowych do działek budowlanych leżących w strefie ochrony konserwatorskiej przy granicy tej strefy i ograniczenie wysokości zabudowy do I kondygnacji.
3. Obowiązek zachowania 50 metrowej strefy sanitarnej od cmentarza i nie lokalizowanie w tej strefie obiektów lub pomieszczeń na stały pobyt ludzi.
4. Wskazane działki budowlane, przy nowej zabudowie, o powierzchni minimum 1000 m<sup>2</sup> z możliwością lokalizacji usług w obiekcie poza budynkiem mieszkalnym.

#### **Jednostka A 3**

1. Teren strategiczny do zagospodarowania pod zabudowę mieszkalną z usługami, po wyczerpaniu terenów jednostki A2.

#### **Jednostka A 4**

1. Teren strategiczny wymagający uporządkowania urbanistycznego przez kształtowanie zabudowy pierzejowej lub projektowanej w formie kondominiówi, ukształtowania przestrzeni publicznych oraz nadania charakteru miejskości w sposobie zabudowy i zagospodarowania.
2. Przestrzenie publiczne powinny być projektowane łącznie z obiektami posiadającymi charakter identyfikatorów miejsca.
3. Kształtowanie ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji.

#### **Jednostka A 5**

1. Utrzymywanie istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym.
2. Podnoszenie standardu zabudowy zabytkowej.
3. Modernizacja oraz uzupełnienie zabudowy w formie pierzei ukształtowanych wzdłuż linii zabudowy większości obiektów znajdujących się przy ulicy.
4. Podejmowanie działań mających na celu podniesienie standardu miejskich przestrzeni publicznych.
5. Obowiązek prawidłowej ekspozycji zespołów i obiektów zabytkowych wg zasad ustalonych dla stref konserwatorskich.

6. Ustalenie warunków harmonizowania charakteru projektowanej i istniejącej zabudowy z zachowaniem zasady kształtowania zabudowy pierzejowej w śródmieściu.
7. Przekształcenie zabudowy zdegradowanej na zabudowę posiadającą cechy miejskości, (w miarę możliwości zabudowa pierzejowa) z obiektami o charakterze identyfikatorów miejsca.
8. Utrzymanie istniejących linii zabudowy.
9. Podniesienie standardu zagospodarowania nadrzecznych terenów parkowych i sportowych z ukształtowaniem ciągów spacerowych.
10. Uporządkowanie i unowocześnienie zagospodarowania terenów zakładów pracy zlokalizowanych w jednostce.

#### **Jednostka A 6**

1. Uzupelnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
2. Możliwa lokalizacja niezbędnych usług podstawowych i usług o znaczeniu ponadlokalnym.
3. Uporządkowanie zabudowy na terenie położonym między ul. Józefa Stachowskiego, Cmentarną i Stacyjną. Pożądane ukształtowanie przestrzeni publicznej naprzeciw cmentarza.
4. Uzupelnienie zabudowy i podniesienie standardu zagospodarowania terenów osiedlowych przy ul. Stacyjnej i ul. II Armii W.P.
5. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wyznaczonego w studium jako preferowanego do zabudowy mieszkaniowo-usługowej, od strony jednostki strukturalnej A5, należy uwzględnić lokalizację, projektowanej obecnie i przewidywanej w obecnym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolna, podczyszczalni ścieków wód opadowych.

#### **Jednostka A 7 i A 8**

1. Obszar strategiczny - lokalizowanie zakładów produkcyjnych, przetwórczych i rzemiosła pod warunkiem spełnienia wysokich wymagań w zakresie ochrony środowiska.
2. Możliwe etapowe zagospodarowywanie terenów, które może następować po opracowaniu planu miejscowego pod konkretne potrzeby przyszłych inwestorów, ustalającego zasady kształtowanie systemu komunikacji i założeń urbanistycznych na tym terenie.

#### **Jednostka A 9**

1. Rezerwowanie terenów leżących na granicy jednostki A 9 pod lokalizację obwodnicy miasta na kierunku Warszawa - Lublin.
2. Obszar rolnicze przestrzeni produkcyjnej stanowi rezerwę pod lokalizację zabudowy związanej z działalnością gospodarczą po wybudowaniu obwodnicy i uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w szczególności w związku z rozwojem podobnych funkcji na obszarach sąsiedniej gminy przyległych do tej jednostki.
3. Wskazane ustalenie zasad zabudowy terenu w porozumieniu z Gminą Garwolin.

#### **Jednostka A 10**

1. Tereny preferowane pod działalność gospodarczą, po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod konkretne potrzeby przyszłych inwestorów.
2. Obsługa komunikacyjna obszaru drogami lokalnymi
3. Przy zagospodarowaniu działek położonych od strony osiedli mieszkaniowych obowiązek kształtowania zieleni izolacyjnej i lokalizacji działalności nieuciążliwej dla mieszkańców tych osiedli.

#### **Jednostka A11**

1. Teren strategiczny do zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
2. Przy nowoprojektowanej ulicy zbiorczej przebiegającej w pobliżu granicy jednostki A 12 należy ukształtować przestrzeń publiczną z osiedlowym ośrodkiem usług.

3. Zachowanie występujących w jednostce oczek wodnych i zadrzewień oraz wykorzystanie ich przy kształtowaniu ogólnodostępnej zieleni osiedlowej.
4. Wskazane zagospodarowanie terenu poprzez zorganizowany proces inwestycyjny, po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zagospodarowywanie poszczególnych części terenu może odbywać się etapowo po ustaleniu zasad funkcjonowania komunikacji na całości jednostki.
5. Pozostawienie terenów leżących pod liniami energetycznymi jako terenów otwartych, niezabudowanych, jak w rozdz. 3.3 pkt. 6, 7 i 8.

#### **Jednostka A 12**

1. Podniesienie standardu zagospodarowania istniejących osiedli mieszkaniowych.
2. Uzupełnienie zabudowy mieszkalnej i usługowej ze wskazaniem miejsca lokalizacji obiektów posiadających charakter identyfikatorów przestrzeni.
3. Kształtowanie przestrzeni publicznych nadających zabudowie charakter miejskości.
4. Tyny przylegające do cmentarza po zachodniej jego stronie preferowane są do przeznaczenia pod usługi związane z funkcjonowaniem i obsługą cmentarza oraz pod zabudowę mieszkalną realizowaną jako funkcję uzupełniającą związaną z tymi usługami.

#### **Jednostka B 1**

1. Utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym zabudowy mieszkaniowej os. Zarzecze i Zakładów „Cora-Garwolin” S.A.
2. Przekształcenie zabudowy terenów nadrzecznych w śródmiejską przestrzeń publiczną, stanowiącą współczesne uzupełnienie zabytkowego centrum miasta.
3. Wskazana lokalizacja obiektów charakterystycznych przez swoje położenie i funkcję.
4. Ukształtowanie ciągów spacerowych i ścieżki rowerowej łączącej teren jednostki z parkiem i terenami sportowymi w centrum po drugiej stronie rzeki Wilgi.
5. Uzupełnienie zabudowy o obiekty usługowe o charakterze śródmiejskim na terenach wolnych od zabudowy lub terenach o zabudowie zdegradowanej przeznaczonej do przekształcenia.

#### **Jednostka B 2**

1. Modernizacja i przekształcenie istniejącej zabudowy z jednoczesną likwidacją obiektów gospodarczych, szczególnie zlokalizowanych od strony ulic.
2. Uzupełnienie zabudowy po wykonaniu planu miejscowego i przeprowadzeniu procedury scaleń i podziałów gruntów na działki budowlane.
3. Kontynuacja zabudowy jednorodzinnej z możliwością lokalizacji nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług.
4. Ukształtowanie przestrzeni publicznej w sąsiedztwie nowej lokalizacji ośrodka usług osiedlowych bądź lokalizacje usług w parterach budynków kształtowanych w formie kondominiów.

#### **Jednostka B 3**

1. Teren strategiczny do zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze miejskim, z obowiązkiem kształtowania przestrzeni publicznych.
2. Wykorzystanie cieków wodnych i obniżeń terenowych do kształtowania ogólnodostępnych terenów zieleni miejskiej, albo kształtowanie zagospodarowania terenów poszczególnych inwestycji.
3. Zagospodarowanie terenu po sporządzeniu planu miejscowego, a w razie konieczności po przeprowadzeniu procedury scaleń i podziału gruntów rolnych i ich podziału na działki budowlane.
4. Możliwość przekształcenia zdegradowanej zabudowy w obrębie gruntów Agencji Mienia Wojskowego na zabudowę mieszkaniowo-usługową.

5. Zakaz powiększania terenów związanych z istniejącą działalnością gospodarczą i podejmowanie działań związanych ze zmniejszeniem jej uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich terenów.

#### **Jednostka B 4**

1. Tereny zabudowy zagrodowej przekształcane na zabudowę przedmiejską.
2. Teren wymagający uporządkowania urbanistycznego.
3. Kształtowanie charakteru miejscowości w sposobie zabudowy i zagospodarowania przez sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### **Jednostka B 5**

1. Tereny rolno-osadnicze stanowiące uzupełnienie osnowy przyrodniczej miasta.
2. Możliwe uzupełnienie zabudowy na wolnych działkach wzdłuż istniejących dróg.
3. Możliwość zabudowy rezydencjalnej na działkach większych niż 3000 m<sup>2</sup> pod warunkiem samodzielnego doprowadzenia drogi i infrastruktury technicznej przez inwestora.
4. Zwiększenie zadrzewień i zalesień na gruntach najsłabszych klas bonitacyjnych.

#### **Jednostka C 1**

1. Tereny preferowane pod działalność gospodarczą, po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod konkretne potrzeby przyszłych inwestorów.
2. Obsługa komunikacyjna obszaru drogami lokalnymi.
3. Rezerwacja pasa terenu pod ulicę zbiorczą o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających.

#### **Jednostka C 2**

1. Teren występowania złóż kopalin, obecnie wykorzystywany rolniczo.
2. Ustalenia jak w dziale II rozdz. 2.7.4

#### **Jednostka D 1**

1. Teren, który może być przeznaczony pod lokalizację działalności związanej z produkcją, przetwórstwem i składowaniem.
2. Dokonanie analizy opłacalności wykorzystania występujących na niewielkim obszarze tej jednostki złóż kopalin. W przypadku wyłączenia terenu z możliwości eksploatacji teren preferowany do zabudowy związanej z produkcją, przetwórstwem i składowaniem.
3. Zagospodarowanie możliwe po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod konkretne potrzeby inwestorów.

#### **Jednostka D 2**

1. Tereny preferowane do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
2. Uzupełnienie zabudowy na terenach podzielonych na działki.
3. Zagospodarowanie terenów niezabudowanych możliwe po przeprowadzeniu procedury scalenia gruntów rolnych i ich podziału na działki budowlane.
4. Na terenach położonych wzdłuż drogi krajowej nr 803 (na Siedlce) zabudowa powinna być kształtowana na działkach o powierzchni minimum 1000 m<sup>2</sup>.
5. Wskazane kształtowanie zabudowy mieszkalnej w formie kondominiów z lokalizacją usług w parterach budynków i organizowaniem przestrzeni publicznej.

#### **Jednostka E 1**

1. Obszar może być przeznaczony pod zabudowę jednorodziną i rezydencjalną w miarę pojawiających się potrzeb na tereny budowlane w mieście, przez sporządzenie planu miejscowego.
2. Ze względu na ochronę panoramy miasta zabudowa powinna być parterowa, z możliwością

wykorzystania poddasza na cele mieszkalne.

3. Niezbędne ukształtowanie osiedlowego ośrodka usługowego jako miejskiej przestrzeni publicznej.
4. Możliwe etapowanie zabudowy tego terenu po planistycznym rozstrzygnięciu układu komunikacyjnego i głównego przeznaczenia terenów.

#### **Jednostka E 2**

1. Tereny rolno-osadnicze stanowiące uzupełnienie osnowy przyrodniczej miasta.
2. Możliwe uzupełnianie zabudowy przy istniejących drogach publicznych.
3. Tereny mogą być przeznaczone pod zabudowę jednorodziną, etapowo w miarę powstawania braku terenów budowlanych w mieście.
4. Zalesienia lub zadrzewienia gruntów najslabszych klas bonitacyjnych, nieprzydatnych w rolnictwie.
5. Rekultywacja terenów powyrobiskowych.
6. Możliwa lokalizacja terenów mieszkaniowych i rekreacyjnych w połączeniu z usługami w zakresie rehabilitacji i odnowy biologicznej.

#### **Jednostka F 1**

1. Tereny rolno-osadnicze stanowiące uzupełnienie osnowy przyrodniczej miasta.
2. Możliwe uzupełnianie zabudowy przy istniejących drogach publicznych.
3. Tereny mogą być przeznaczone pod zabudowę jednorodziną, etapowo w miarę powstawania braku terenów budowlanych w mieście.
4. Zalesienia lub zadrzewienia gruntów najslabszych klas bonitacyjnych, nieprzydatnych w rolnictwie.

#### **Jednostka F 2**

1. Tereny jednostki mogą być przeznaczone pod zabudowę jednorodziną i rezydencjalną.
2. Konieczność ukształtowania osiedlowego ośrodka usługowego w pobliżu granicy z jednostką F 3.
3. Zabudowa terenu możliwa po sporządzeniu planu miejscowego i przeprowadzeniu procedury scalenia gruntów rolnych i ich podziału na działki budowlane.

#### **Jednostka F 3**

1. Uzupełnienie zabudowy terenów osiedla „Działki” i podnoszenie standardu zagospodarowania osiedla.
2. Zlokalizowany przy granicy miasta szpital i zagospodarowanie terenów wkoło szpitala wymagają modernizacji z zachowaniem warunków określonych dla wartościowych obiektów środowiska kulturowego.

#### **Jednostka F 4**

Tereny, preferowane pod zabudowę jednorodziną nawiązującą wielkością działek i charakterem zabudowy do jednostki F 3.

## **7. SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA**

System przyrodniczy Garwolina tworzą przede wszystkim tereny zieleni i obszary niezabudowane: lasy i zadrzewienia, ogrody działkowe, zielen miejska urządzona oraz grunty rolne. Opis poszczególnych elementów systemu przyrodniczego zawarto w części dotyczącej uwarunkowań rozwoju przestrzennego Garwolina.

Znaczenie dla kształtowania systemu przyrodniczego mają głównie tereny o wysokim potencjale biotycznym, wyłączone z procesów urbanizacyjnych ze względu na ograniczenia wynikające z ich małej przydatności do celów budowlanych.

Tereny systemu przyrodniczego uzupełnione są terenami zieleni towarzyszącej terenom zurbanizowanym.

Podstawą kształtowania systemu przyrodniczego Garwolina jest, projektowany w kolejnych edycjach miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta, układ ciągów ekologicznych. Głównymi jego elementami jest dolina rzeki Wilgi, a także kompleksy leśne we wschodniej i zachodniej części miasta.

### **7.1. Polityka przestrzenna**

1. Utrzymanie systemu przyrodniczego i jego poszczególnych elementów w kształcie przedstawionym na załączniku Nr 2 do uchwały oraz systematyczna poprawa jego funkcjonowania przez wzbogacanie przyrodniczych form przestrzennych zagospodarowania terenów.
2. Bezwzględne utrzymanie prawidłowości funkcjonowania systemu przyrodniczego jako systemu przewietrzania miasta oraz systemu korytarzy ekologicznych w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
3. Podejmowanie działań związanych z utrzymaniem aktywności biologicznej i bioróżnorodności na terenach systemu przyrodniczego, między innymi przez zakaz likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień.
4. Zakaz lokalizacji budynków nie związanych z jego funkcjonowaniem na obszarach zadrzewionych i w parkach.
5. Uzupełnianie małej architektury w istniejącym parku miejskim.
6. Uzupełnianie nasadzeń roślinami odpowiednimi do warunków siedliskowych systemu przyrodniczego miasta.
7. Utrzymanie ogrodów działkowych „Relax” z możliwością ich przystosowania do funkcji ogólnie dostępnych terenów zieleni.

## **8. SYSTEM MIEJSKICH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

Podstawowe przestrzenie publiczne ukształtowane w historycznym rozwoju miasta, świadczą o jego tożsamości, a reprezentacyjne obiekty realizowane w pierzejach tych przestrzeni stają się często identyfikatorami przestrzennymi a często miasta. Jednym z najbardziej znanych identyfikatorów w Garwolinie jest kościół pw. Przemienienia Pańskiego.

We współczesnym kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego miast potrzeba tworzenia nowych, reprezentacyjnych, estetycznych, czytelnych i przyjaznych człowiekowi przestrzeni publicznych staje się potrzebą i modą. Świadczą one o nadejściu takiego etapu rozwoju miast, gdzie nie ilość budowanych obiektów, a jakość tworzonej przestrzeni nabiera szczególnego znaczenia. Celem takiego podejścia do rozbudowy miasta jest potrzeba tworzenia nowych wartości w przestrzeni miejskiej. Takich wartości, które obok znakomitych zabytków przeszłości, chciałyby chronić następne pokolenia.

### **8.1. Polityka przestrzenna**

1. Projektowanie i realizowanie we wszystkich nowozabudowywanych częściach miasta przestrzeni publicznych, odpowiednich do potrzeb i wielkości przedsięwzięć.
2. Wykorzystywanie zrealizowanych już na obszarze miasta dominant przestrzennych oraz realizacji nowych obiektów posiadających taki charakter, do kształtowania przestrzeni publicznych.
3. Kształtowanie nowego centrum usługowo-administracyjnego miasta, po południowej stronie Wilgi z lokalizacją obiektów posiadających charakter identyfikatorów przestrzeni zlokalizowanych na terenach o dużym nasyceniu zielenią (do 50% ogólnej powierzchni terenu).
4. Tworzenie nowych wartości w zakresie przestrzeni publicznych wzdłuż historycznie ukształtowanych ulic i obecnie realizowanych ciągów komunikacyjnych.
5. Modernizacja parku miejskiego jako specjalistycznej przestrzeni publicznej.
6. Ustalanie warunków otwarcia przestrzeni miejskiej na dolinę Wilgi oraz odwrócenia zabudowy w stronę doliny, która powinna być ukształtowana jako ogólnodostępne tereny urządzonej zieleni miejskiej, projektowanej z uwzględnieniem charakteru doliny i jej warunków siedliskowych.

## 9. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

### 9.1. Wstęp

System komunikacyjny, poza swymi podstawowymi funkcjami, to jest zapewnieniem połączeń pomiędzy miejscami generowania i odbioru ruchu oraz stymulowaniem rozwoju miasta w pożądanym kierunku, ma za zadanie zapewnić zarówno bezpieczeństwo ruchu drogowego, jak i wygodę podróżowania. Cele i zadania w tym zakresie realizowane są przez:

- kształtowanie systemu komunikacji miejskiej,
- organizację ruchu (w tym oznakowanie pionowe i poziome),
- kształtowanie geometrii ulic, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań,
- utrzymywanie właściwego stanu technicznego nawierzchni dróg.

Wybór optymalnego dla mieszkańców rozwoju przestrzennego miasta wiąże się, w każdym przypadku, z koniecznością adaptacji istniejącego układu komunikacyjnego do przyszłych potrzeb, a więc z modernizacją i przebudową ulic realizowaną w celu zapewnienia sprawnych powiązań funkcjonalnych w mieście.

Należy zwrócić uwagę, że decyzje planistyczne i realizacyjne w zakresie komunikacji mają ogromne znaczenie w kształtowaniu struktury miasta. Raz wytyczona ulica, choć modernizowana i adaptowana do zmieniających się potrzeb, na długie lata, a często na zawsze, przesądza o sposobie zagospodarowania terenów przyległych.

Układ dróg ma decydujące znaczenie dla czytelności struktury miasta i jak żaden z innych elementów zagospodarowania przesądza o możliwości sprawnego funkcjonowania miasta. Usprawnienie funkcjonowania systemu komunikacji w mieście ma również znaczenie dla poprawy obronności miasta na wypadek wojny.

W Garwolinie problemem komunikacyjnym jest obciążenie ulic miasta przez tranzytowy ruch ciężki. Sytuację tę może zmienić budowa projektowanej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniej obwodnicy miasta.

Jednocześnie, prawidłowe funkcjonowanie komunikacji drogowej w Garwolinie może nastąpić poprzez budowę brakujących elementów systemu ulic zbiorczych. System ulic lokalnych i dojazdowych projektowany będzie w zależności od potrzeb w trakcie sporządzania planów miejscowych.

Doprowadzenie do funkcjonowania obwodnicowej ulicy zbiorczej w śródmieściu udrożniłoby dodatkowo cały system komunikacji miejskiej i umożliwiłoby zmniejszenie ruchu tranzytowego po głównych ulicach miasta jakimi są ul. T. Kościuszki i Aleja Legionów oraz ul. St. Staszica, Długa i Stacyjna.

### 9.2. Polityka przestrzenna

1. Podejmowanie działań w sprawie budowy zachodniej obwodnicy Garwolina, która spowoduje zmniejszenie obciążenia ulic miejskich ruchem tranzytowym.
2. Konsekwentna realizacja brakujących elementów systemu komunikacji miejskiej, ze szczególnym uwzględnieniem udrożnienia ulic zbiorczych.
3. Sporządzenie projektu planu rozwoju sieci drogowej w mieście (art. 19 ust. 5 i art. 20 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - Dz. U. Nr 14 póź. 60) w celu ustalenia specjalistycznych rozwiązań w tym zakresie.
4. Rezerwowanie terenów niezbędnych do realizacji systemu ulic zbiorczych zaznaczonych na załączniku do uchwały Nr 2.
5. W celu obsługi komunikacyjnej obszarów położonych wewnątrz ulic zbiorczych należy, w trakcie prac planistycznych bądź w decyzjach administracyjnych, *zabezpieczać* miejsca włączenia sieci ulic lokalnych do ulic zbiorczych (przy wykorzystaniu istniejących dróg i dojazdów do pól). Szerokość ulic lokalnych w liniach rozgraniczających minimum 12 m. Tereny z zakazem zabudowy powinny także obejmować narożne ścieżki linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach dróg klasy Z i L nie mniejsze niż 10x10 m na terenach niezabudowanych i nie mniejsze niż 5x5 m na terenach zabudowanych. Odstępy



- między skrzyżowaniami ulic klasy Z i L, szczególnie na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę nie powinny być mniejsze niż 300 m.
6. Podejmowanie działań mających na celu pozyskanie do zasobów komunalnych gruntów leżących w pasach projektowanych dróg (art. 24 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami - Dz. U. Nr 115 póź. 741).
  7. Podejmowanie procedury wywłaszczania gruntów przeznaczonych pod budowę dróg (art. 116 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) po sporządzeniu niezbędnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 13 ust. 1 pkt 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).
  8. Ustalanie, w decyzjach administracyjnych, warunków zapewniania, bądź utrzymania, zabezpieczanych przez inwestora, standardów zamieszkiwania na terenach budowlanych przyległych do projektowanych tras komunikacyjnych.
  9. Uwzględnianie ustalonych przez wojewodę, w drodze rozporządzenia, obszarów ograniczonego użytkowania wzdłuż tras komunikacyjnych, projektowanych na terenach niezabudowanych.
  10. Ustalanie ilości miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na działkach projektowanych do zabudowy, z uwzględnieniem miejsc, z których korzystać mogą osoby niepełnosprawne.

Przyjmuje się następujące orientacyjne wskaźniki programowania miejsc parkingowych na obszarach położonych na obszarach strefy I (śródmiejska) i II (miejska).

Rodzaj obiektu	Jednostka odniesienia	Obszar wewnętrzny (strefa I)	Obszar zewnętrzny (pozostałe strefy)
Budynki wielorodzinne	1 mieszkanie 1000 mieszkańców	0,8 260	1,0 330
Biura	1000 m <sup>2</sup> p.u.	20-24	24-27
Handel, usługi	1000 m <sup>2</sup> p.u.	18-20	20-22
Zakłady produkcyjne	100 zatrudnionych	14-16	20-22
Restauracje, kawiarnie	100 miejsc konsumpcyjnych	18-20	22-24
Kino, teatr	100 miejsc widowiskowych	22-24	27-30
Obiekty sportowe	1 00 użytkowników jednocześnie	12-14	14-16
Szpital	10 łóżek	2-3	3-4
Przychodnie zdrowia	1000 m <sup>2</sup> p. u.	20-24	24-27
Kluby, domy kultury	100 użytkowników jednocześnie	12-14	14-16

11. Przestrzeganie zasady wydzielania terenów pod drogi dojazdowe lub lokalne przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę jednorodzinna. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających powinna wynosić:
  - droga lokalna - minimum 12 m (2 pasy ruchu),
  - droga dojazdowa - minimum 10 m (2 pasy ruchu).

Szerokość ulicy powinna być odpowiednio zwiększona, jeśli przewiduje się umieszczenie w tej ulicy większej liczby pasów ruchu lub ścieżek rowerowych, pasów lub zatok postojowych, pasów zieleni wysokiej lub urządzeń odwadniania powierzchniowego.

12. Uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac modernizacyjnych dotyczących ulic znajdujących się w strefach konserwatorskich.
13. Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, na których przebiegać muszą drogi publiczne, a teren nie jest objęty opracowaniem planistycznym sporządzonym po 1 stycznia 1995 roku.
14. Rozwiązanie problemów włączania się ruchu lokalnego do tras przelotowych przez węzły lub skrzyżowania oraz szczegółowe projektowanie parametrów technicznych ulic, węzłów i skrzyżowań oraz ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w czasie projektowania i realizacji elementów komunikacji. Obecnie obowiązującymi są przepisy warunków technicznych, jakimi ma odpowiadać projektowanie dróg i ulic (Dz. U. Nr 43 z 1999 r. póź. 430).
15. Realizacja ścieżek rowerowych łączących śródmieście z większymi zakładami pracy, bądź ich zespołami, z większymi zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz ośrodkami usługowymi.
16. Podejmowanie działań mających na celu usprawnienie komunikacji w mieście i ograniczenie jej uciążliwości.

Kierunki rozwoju komunikacji w postaci proponowanego układu ulic głównych i zbiorczych w mieście przedstawiono na załączonym rysunku.

## **10. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **10.1. Wodociągi**

Działania w zakresie podniesienia poziomu zaopatrzenia ludności w wodę pitną z sieci wodociągowej będą kontynuowane na podstawie planów lokalnego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji. Ważnym elementem polityki jest przeznaczanie pod budowę terenów położonych w pobliżu istniejących magistrali, kolektorów i innych urządzeń sieciowych uzbrojenia technicznego terenów, tak aby inwestycje związane były jedynie z potrzebą rozbudowy sieci rozprowadzających poszczególne media.

Priorytetową działalnością powinna być modernizacja starej i awaryjnej sieci wodociągowej w centrum miasta. Przy realizacji takiej modernizacji należy dążyć, aby wykonywana była ona kompleksowo z modernizacją innych sieci jeśli takowa jest wymagana oraz z takim wyliczeniem, aby nie uległa przy tym degradacja stanu ulic i chodników.

Realizacja nowych przedsięwzięć budowlanych powinna być poprzedzona wykonaniem uzbrojenia terenu przeznaczonego pod zabudowę.

Dla terenów niezbędnych do wybudowania ujęć i sieci magistralnej wodociągowej, znajdujących się poza liniami rozgraniczającymi istniejących dróg, należy wykonywać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

### **10.2. Kanalizacja**

Z uwagi na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych a także podniesienia standardu zamieszkiwania na terenach z zakłóceniami w odprowadzaniu wód deszczowych, należy dążyć do kompleksowego rozwiązywania problemu gospodarki ściekowej w poszczególnych rejonach miasta. W odległych od sieci kanalizacyjnej zgrupowaniach budynków mieszkaniowych, w przypadku jeśli nie przewiduje się rozbudowy na tych terenach, należy realizować grupowe oczyszczalnie ścieków.

Najważniejszym przedsięwzięciem w stosunku do kanalizacji sanitarnej jest jej modernizacja mająca na celu oddzielenie ścieków deszczowych od sanitarnych oraz dalsza modernizacja oczyszczalni ścieków w celu poprawienia jej efektywności i energooszczędności.

Realizacja nowych przedsięwzięć budowlanych powinna być poprzedzona wykonaniem uzbrojenia terenu przeznaczonego pod zabudowę. Rozwiązania realizacyjne muszą być zawarte w specjalistycznych opracowaniach branżowych i w planach zagospodarowania działki lub terenu, przygotowywanych do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę obiektu.

### **10.3. Usuwanie odpadów**

Usuwanie odpadów stałych, indywidualnych, odbywać się musi na komunalne wysypisko śmieci w Choinach, gmina Parysów oraz na wysypisko w Glinie k/Otwocka. W niedalekiej przyszłości należy podjąć działania w zakresie wyznaczenia lokalizacji nowego gminnego lub międzygminnego wysypiska śmieci spełniającego wymagania ochrony środowiska.

### **10.4. Ciepłownictwo**

Podstawowym zadaniem w zakresie ciepłownictwa w Garwolinie jest wyeliminowanie lub modernizacja kotłowni opalanych węglem kamiennym i ogrzewania paliwem stałym w piecach indywidualnych. Należy dążyć, aby wszystkie budynki wielorodzinne korzystały z centralnego ogrzewania z kotłowni gazowych a budynki jednorodzinne ogrzewane były indywidualnymi systemami ogrzewania lub przez centralne ogrzewanie w zależności od miejsca ich lokalizacji w stosunku do istniejącej sieci ciepłowniczej i opłacalności jego wykorzystywania dla właścicieli budynków.

### **10.5. Gazyfikacja**

Zasilanie miasta odbywa się z gazociągu wysokiego ciśnienia 0500mm poprzez stację redukcyjno-pomiarową pierwszego stopnia zlokalizowaną przy ul. Stacyjnej. Zasilanie odbiorców

odbywa się przez dobrze rozwiniętą sieć gazową średniego ciśnienia. Potrzebna ilość gazu dostarczana jest do celów gospodarstw domowych, jak i do celów przemysłowych. Łącznie w mieście jest 54,9 km sieci gazowej

Po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia, w pasie o szerokości 50 m (strefa ochronna gazociągu) obowiązuje zakaz wieloletnich nasadzeń. Realizacja nowych przedsięwzięć budowlanych powinna być poprzedzona wykonaniem uzbrojenia terenu przeznaczonego pod zabudowę. Odległości gazociągów od obrysów obiektów terenowych należy zachowywać zgodnie z przepisami rozporządzenia ministra przemysłu i handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. Gazyfikacja nowych terenów jest uwarunkowana spełnieniem warunków techniczno-ekonomicznych i zawarciem odpowiednich porozumień z dostawcą gazu.

### **10.6. Elektroenergetyka**

Sieć energetyczna na terenie miasta jest dobrze rozwinięta i obecnie modernizowana poprzez wymianę istniejącej sieci.

Niewielkie utrudnienia w przydziale mocy występują jedynie w centrum miasta i w obrębie terenów osiedla przy ul. Mazowieckiej. Zostaną one wyeliminowane przez wymianę transformatorów. Na pozostałych terenach, włącznie z terenami przeznaczonymi na działalność gospodarczą (rejon ul. II Armii Wojska Polskiego), nie występują utrudnienia w dostawie energii elektrycznej.

Polityka przestrzenna w odniesieniu do linii elektroenergetycznych jak w rozdz. 3.3 pkt 6, 7 i 8.

## **11. OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKOWYM SPORZĄDZENIEM PLANÓW MIEJSCOWYCH**

### **11.1. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych**

Na terenie Garwolina obszary takie nie występują.

### **11.2. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania**

Obowiązkiem sporządzenia planu obejmuje się obszary preferowane do zabudowy, na których należy wyznaczyć przebieg dróg publicznych, zasady obsługi terenu w urządzenia infrastruktury, a także zasady podziału terenu na działki budowlane i zasady ich zabudowy. Tylko poprzez sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla takich terenów, można zagospodarować je w sposób kompleksowy i zgodny z zasadami kształtowania urbanistycznego.

Do obszarów tych zalicza się tereny niezabudowane, które przeznaczono do zabudowy w obowiązującym miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego Garwolina a także obszary wskazane w niniejszym studium (załącznik do uchwały Nr 2) jako tereny, które są preferowane do przeznaczenia pod zabudowę poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **11.3. Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych może być niezbędne na podstawie przepisów szczególnych**

Niezbędność sporządzenia planów może dotyczyć:

- działek niezabudowanych w terenach wskazanych w załączniku Nr 2 do uchwały jako zabudowane,
- terenów niezabudowanych wskazanych w studium jako tereny nie wymagające obowiązkowego sporządzenia planu.

Sporządzenie planów wynikać może z niżej wymienionych przepisów:

1. Stosownie do artykułu 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 1999 r. Dz. U. Nr 15 póź. 139 z późn. zm.) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo, gdy:
  - przepisy szczególne tak stanowią,
  - na obszarze gminy przygotowywana jest realizacja zadania rządowego, albo zadania samorządu województwa, umieszczonych w stosownych programach i w wojewódzkim rejestrze,
  - przewidywana jest realizacja lokalnego celu publicznego, z wyjątkiem zadań związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego.

W związku z powyższym plany związane z realizacją celów publicznych sporządzane będą po:

- wystąpieniu warunków określonych w przepisach szczególnych,
  - sporządzeniu programów zadań rządowych lub zadań samorządu województwa i negocjacji z gminą warunków wprowadzenia ich do planu miejscowego,
  - zaistnieniu możliwości realizacji lokalnego celu publicznego, szczególnie w przypadku konieczności wywłaszczenia nieruchomości. Najczęściej będzie to dotyczyć realizacji dróg publicznych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej.
2. Stosownie do przepisu art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, póź. 78 z późniejszymi zmianami) przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym przepisem decyzję o przystąpieniu do sporządzania planów

miejskowych, dla terenów rolnych przeznaczanych pod zabudowę nie związaną z gospodarką rolną lub leśną, należy podejmować po zaistnieniu potrzeb i możliwości w tym zakresie.

3. Stosownie do przepisów art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podział nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowywania terenu. W związku z zamierzeniami inwestorów dotyczącymi zabudowy terenów, na których wystąpi konieczność wyznaczenia przebiegu dróg publicznych i ustalenia podziału na działki budowlane, może wystąpić potrzeba sporządzenia planu miejscowego.
4. Dla terenów preferowanych pod zabudowę jednorodzinną należy określić:
  - przebieg dróg publicznych, obsługujących nowozagospodarowywany teren i ich połączenie z drogami istniejącymi,
  - zasady podziału terenu na działki budowlane,
  - zasady zabudowy i zagospodarowywania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem zagospodarowania terenów przyległych do wyznaczonych przestrzeni publicznych,
  - zasady uzbrojenia technicznego,
  - szczegółowe zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Ponieważ podziały nieruchomości rolnych nie dają się wprost wykorzystać do kształtowania na nich zabudowy, z zachowaniem zasad kształtowania ładu przestrzennego i urbanistycznego, zagospodarowanie tych terenów może nastąpić jedynie poprzez procedurę scalenia nieruchomości i ponownego podziału terenu na działki budowlane (dział III rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Szczegółowe warunki scalenia i podziału określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym dla przedmiotowych terenów, może wystąpić potrzeba sporządzenia planu miejscowego. Po pierwsze z powodu konieczności określenia innego niż rolnicze ich przeznaczenia, po drugie z powodu konieczności określenia zasad scalenia i podziału. Ponieważ scalenia i podziału można dokonać wtedy, gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający ponad 50% powierzchni wymagającej scalenia i podziału, to plan miejscowy powinien być sporządzony właśnie w takiej chwili, kiedy wiadomo, że są już chętni na przeprowadzenie tej procedury. Obszary takie mogą być zagospodarowywane etapowo po ustaleniu systemu ulic miejskich dla całego kompleksu gruntów oraz zagospodarowywanie kolejnych kwartałów położonych między tymi ulicami.

## **12. TERENY NIEZBĘDNE DLA REALIZACJI POLITYKI PAŃSTWA NA OBSZARZE MIASTA**

Obszary przewidywane do lokalizacji zadań i programów dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych wynikają z polityki zawartej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, który zgodnie z przepisem art. 54b ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, uchwała sejmik województwa. W planie tym ustala się obszary, na których przewiduje się realizację zadań rządowych oraz zadań samorządu województwa wpisanych do wojewódzkiego rejestru.

Wojewódzki rejestr sporządza i prowadzi wojewoda (art. 61 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

W związku z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa i związanymi z tym zmianami w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, realizację zadań, będących w kompetencjach wojewody i sejmiku wojewódzkiego, dopiero rozpoczęto.

Brak strategii rozwoju województwa, planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a przede wszystkim brak wojewódzkiego rejestru zadań rządowych i zadań samorządu województwa uniemożliwia w chwili obecnej określenie obszarów, które będą niezbędne dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze miasta. Realizacja tych celów będzie jednak możliwa, bowiem przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym regulują zasady postępowania w tym zakresie. Umieszczenie zadania rządowego lub zadania samorządu wojewódzkiego w rejestrze wojewódzkim jest podstawą podjęcia negocjacji z Zarządem Miasta w sprawie wprowadzania zadań dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku negocjacji podpisywana jest umowa w sprawie zapewnienia środków finansowych niezbędnych do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do pokrycia roszczeń właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, na których planuje się realizację tych programów. Należy jednak brać pod uwagę fakt, że ustalenia planu sporządzanego po uchwaleniu studium zgodnie z przepisem art. 18 ust. 2 pkt 2a ustawy, muszą być spójne z polityką przestrzenną gminy określoną w tym studium. W związku z tym przy opracowywaniu programów rządowych i wojewódzkich należy uwzględnić politykę przestrzenną miasta, na obszarze którego zadania te będą realizowane.