UCHWAŁA NR IV/18/18
RADY MIEJSKIEJ W WARCE

z dnia 28 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) w związku z uchwałą Nr XLVII/322/13 Rady Miejskiej w Warce z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka, Rada Miejska w Warce uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka, zwane dalej Studium.

§ 2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych na podstawie art.11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nieuwzględnionych przez Burmistrza Warki, przedstawionych do rozpatrzenia Radzie Miejskiej w Warce na podstawie art. 11 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załącznikiem Nr 4 do uchwały.

§ 3. Studium składa się z:

1) części tekstowej, stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały;

2) części graficznej uwarunkowań, stanowiącej załącznik Nr 2 do uchwały, składającej się z trzech arkuszy:

a) arkusz 1/3 „Uwarunkowania. Istniejąca struktura przestrzenna”,

b) arkusz 2/3 „Uwarunkowania. Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe. Stan ładu przestrzennego”,

c) arkusz 3/3 „Uwarunkowania. Infrastruktura techniczna i komunikacja”;

3) rysunku Studium, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały, składającego się z dwóch arkuszy:

a) arkusz 1/2 „Kierunki. Struktura przestrzenna Gminy. Przeznaczenie terenów”,

b) arkusz 2/2 „Kierunki. Polityka przestrzenna”.

§ 4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Warki.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr IV/18/18
Rady Miejskiej w Warce
z dnia 28 grudnia 2018 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARKA

TOM I

SYNTEZA

TOM II

UWARUNKOWANIA ROZWOJU

TOM III

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

Warka, grudzień 2018 r.

Sporządzający projekt Studium: **Burmistrz Warki**

Projekt opracowany przez:

INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI
90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński
uprawniony do sporządzania suikzp na podstawie
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Aleksandra Kraszewska
uprawniona do sporządzania suikzp na podstawie
art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

SPIS TREŚCI

TOM I 8
1. WPROWADZENIE 8
1.1. PODSTAWA PRAWNO-FORMALNA OPRACOWANIA 8
1.2. MIEJSCE STUDIUM W SYSTEMIE PLANOWANIA 8
1.2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako element krajowego systemu planowania przestrzennego 8
1.2.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako instrument kształtowania polityki przestrzennej gminy 8
1.3. CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA 9
1.4. ZASOBY INFORMACYJNE I ICH AKTUALNOŚĆ 9
1.5. STRUKTURA OPRACOWANIA 12
1.6. WSPÓŁPRACA I USPOŁECZNIENIE PROCESU PLANOWANIA 12
1.7. PODSTAWOWE DOKUMENTY STRATEGICZNE I PROGRAMOWE 13
2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE WARKA 13
3. SYNTEZA PROJEKTU STUDIUM 13
3.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ 13
3.2. SYNTEZA ZASAD OCHRONY I KIERUNKÓW ROZWOJU 15
4. UZASADNIENIA ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ 18
5. SŁOWNICZEK POJĘĆ I DEFINICJI 19
TOM II 20
UWARUNKOWANIA ROZWOJU 20
1. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE 20
1.1. POWIĄZANIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE 20
1.2. POWIĄZANIA PRZYRODNICZE 20
1.3. POWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE I INFRASTRUKTURALNE 21
2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU, STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY 21
2.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA GMINY I PROCESY JEJ PRZEKSZTAŁCEŃ; ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU 21
2.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE ORAZ STAN SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO 25
2.3. ŁAD PRZESTRZENNY 27
3. STAN ŚRODOWISKA 27
3.1. UKSZTAŁTOWANIE TERENU 27
3.2. BUDOWA GEOLOGICZNA 28
3.3. OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH 29
3.4. ZASOBY SUROWCOWE. OBSZARY I TERENY GÓRNICZE 30
3.5. ZASOBY WODNE 30
3.5.1. Wody podziemne 30
3.5.2. Wody powierzchniowe 33
3.5.3. Zagrożenie powodziowe. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej. 34
3.6. WARUNKI KLIMATYCZNE 35
3.7. WARUNKI GLEBOWE 35
3.8. SZATA ROŚLINNA 36
3.9. FAUNA 38
3.10. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA 38
3.11. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA 40
3.12. OBSZARY I OBIEKTY I PRZYRODNICZE OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ 41
3.13. GŁÓWNE PROBLEMY I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA. JAKOŚĆ POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW ŚRODOWISKA 44
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 51
4.1. ROZWÓJ GMINY W UJĘCIU HISTORYCZNYM – NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA 51
4.2. ZASOBY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 51
4.2.1. Istniejące formy i zakres ochrony zabytków 51
4.2.2. Miejsca i pomniki pamięci narodowej 58
4.2.3. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych 60
4.3. KRAJOBRAZ KULTUROWY GMINY I WYMOGI JEGO OCHRONY. ELEMENTY TOŻSAMOŚCI GMINY 60
4.4. STAN ZASOBÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO. GŁÓWNE PROBLEMY I ZAGROŻENIA 62

4.5. Polityka Gminy w zakresie ochrony zabytków ... 63
5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM, W TYM GRANICE KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH ... 63
6. SYTUACJA SPOŁECZNO-EKONOMICZNA GMINY. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW ... 64
6.1. Tendencje rozwoju demograficznego i gospodarczego ... 64
6.1.1. Sytuacja i prognozy demograficzne ... 64
6.1.2. Rynek pracy ... 68
6.1.3. Struktura działalności gospodarczej ... 68
6.2. Zasoby i warunki mieszkaniowe, w tym zasoby mieszkaniowe Gminy ... 71
6.3. Edukacja ... 73
6.4. Ochrona zdrowia ... 74
6.5. Opieka społeczna ... 74
6.6. Działalność kulturalna ... 75
6.7. Turystyka, sport i rekreacja ... 76
6.8. Potrzeby i możliwości rozwojowe Gminy. Główne problemy i zagrożenia w zakresie sytuacji społeczno-gospodarczej ... 77
7. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA ... 78
8. STAN PRAWNY GRUNTÓW ... 79
9. OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ... 80
10. STAN SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO ... 80
10.1. Elementy systemu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym ... 80
10.2. Wewnętrzny układ komunikacyjny ... 81
10.3. Komunikacja zbiorowa ... 84
10.4. Problemy związane z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego ... 85
11. STAN SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ... 85
11.1. Gospodarka wodno-ściekowa ... 85
11.1.1. Zaopatrzenie w wodę ... 85
11.1.2. Odprowadzanie ścieków komunalnych i ich oczyszczanie ... 86
11.1.3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ... 87
11.2. Systemy energetyczne ... 87
11.2.1. Zaopatrzenie w ciepło ... 87
11.2.2. Zaopatrzenie w gaz ... 87
11.2.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną ... 88
11.2.4. Odnawialne źródła energii ... 88
11.3. Gospodarka odpadami ... 89
11.4. Telekomunikacja. Informatyzacja ... 89
11.5. Główne problemy i możliwości rozwoju infrastruktury technicznej ... 89
12. UWARUNKOWANIA ZAWARTE W DOKUMENTACH I PROGRAMACH O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH) ... 90
13. GŁÓWNE WNIOSKI Z ANALIZY UWARUNKOWAŃ – ANALIZA S.W.O.T ... 92
14. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z BILANSU TERENÓW W ŚWIETLE POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY ... 94
TOM III ... 96
1. ZAŁOŻENIA I CELE ROZWOJU ... 96
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO; OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM ... 97
2.1. Obszary objęte rozwojem procesów urbanizacyjnych ... 97
2.2. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym ... 98
3. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ... 100
3.1. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji lub remediacji ... 100
3.2. Obszary zdegradowane ... 100
3.3. Obszary wyłączone spod zabudowy ... 101
3.4. Przeznaczenie terenów. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów ... 101
3.4.1. Tereny wielofunkcyjne centrum – CUM ... 103
3.4.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN ... 103
3.4.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – MNU ... 104
3.4.4. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW ... 104

3.4.5. Tereny zabudowy zagrodowej i usług – RMU ... *105*
3.4.6. Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ML ... *105*
3.4.7. Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach o charakterze leśnym – MLS ... *106*
3.4.8. Tereny zabudowy usługowej – U ... *106*
3.4.9. Tereny infrastruktury społecznej gminy – UG ... *107*
3.4.10. Tereny usług sportu i rekreacji – USR ... *107*
3.4.11. Tereny turystyczno-rekreacyjne – UTR ... *108*
3.4.12. Tereny urządzeń sportu i rekreacji – US ... *108*
3.4.13. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług – PU ... *108*
3.4.14. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – P ... *109*
3.4.15. Tereny obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego – PR ... *109*
3.4.16. Tereny placów miejskich – PL ... *109*
3.4.17. Tereny infrastruktury technicznej – I ... *110*
3.4.18. Tereny rolnicze – R ... *110*
3.4.19. Tereny łąk i pastwisk – PS ... *111*
3.4.20. Tereny rolnicze do zalesienia – RZL ... *111*
3.4.21. Lasy państwowe – ZLP / lasy pozostałe – ZL ... *111*
3.4.22. Tereny zieleni naturalnej doliny rzecznej – ZR ... *111*
3.4.23. Tereny zieleni naturalnej doliny rzecznej i rekreacji – ZRR ... *112*
3.4.24. Tereny upraw ogrodniczych i rekreacji – ZW ... *112*
3.4.25. Tereny zieleni urządzonej – ZP ... *112*
3.4.26. Tereny zieleni urządzonej i usług – ZPU ... *112*
3.4.27. Tereny cmentarzy czynnych – ZC ... *113*
3.4.28. Tereny cmentarzy nieczynnych – ZCN ... *113*
3.4.29. Tereny wód powierzchniowych – W ... *114*
3.4.30. Tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 ... *114*
3.5. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW ... 114
3.6. Obszary przestrzeni publicznych ... 114
3.7. Wytyczne określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ... 115
4. KIERUNKI ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK ... 116
4.1. Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów ... 116
4.2. System obszarów chronionych ... 120
4.3. Kierunki i zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego ... 121
4.4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ... 122
4.5. Eksploatacja zasobów naturalnych. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny ... 123
4.6. Kierunki i zasady zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ... 123
4.7. Obszary, na których dopuszcza się lokalizację zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zapobieganie wystąpieniu poważnej awarii przemysłowej i jej skutkom ... 124
4.8 Obszary uzdrowisk ... 125
4.9. Wytyczne określania zasad ochrony środowiska i jego zasobów w planach miejscowych ... 125
5. KIERUNKI ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ ... 125
5.1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków. Potrzeby rewaloryzacji, ochrony i rozwoju wartości kulturowych ... 125
5.2. Wytyczne określania zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ... 128
6. KIERUNKI ORAZ ZASADY ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ... 128
6.1. Kształtowanie powiązań zewnętrznych ... 128
6.2. Kształtowanie wewnętrznego układu komunikacyjnego ... 129
6.3. Komunikacja zbiorowa ... 130
6.4. Komunikacja rowerowa ... 130

6.5. Wytyczne określania zasad korzystania i rozwoju systemów komunikacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ... 130
7. KIERUNKI ORAZ ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ... 131
7.1. Gospodarka wodno-ściekowa ... 131
7.1.1. Zaopatrzenie w wodę ... 131
7.1.2. Odprowadzanie ścieków komunalnych i ich oczyszczanie ... 131
7.1.3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ... 132
7.2. Systemy energetyczne ... 132
7.2.1. Zaopatrzenie w ciepło ... 132
7.2.2. Sieć gazowa, zaopatrzenie w gaz ... 132
7.2.3. Elektroenergetyka ... 133
7.3. Odnawialne źródła energii ... 134
7.4. Telekomunikacja, informatyzacja. Rozwój społeczeństwa informacyjnego ... 134
7.5. Gospodarka odpadami ... 134
7.6. Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ... 135
8. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ ... 135
8.1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Polityka mieszkaniowa Gminy ... 135
8.2. Zaspokojenie potrzeb w zakresie oświaty ... 135
8.3. Zaspokojenie potrzeb w zakresie kultury, sportu, rekreacji i turystyki ... 135
8.4. Zaspokojenie potrzeb w zakresie służby zdrowia i opieki społecznej ... 136
8.5. Targowiska ... 136
9. KIERUNKI ZABEZPIECZENIA WYMOGÓW OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ... 137
10. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO ... 137
10.1. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ... 137
10.2. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ... 137
11. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE ... 138
12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE ... 138
13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI ... 138
14. ZAMIERZENIA I OBOWIĄZKI PLANISTYCZNE GMINY ... 138
14.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ... 138
14.2. Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ... 139
14.3. Obszary dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne ... 139
15. WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ SĄSIEDNICH GMIN I WOJEWÓDZTWA ... 139

SPIS TABEL

TAB. 1. UŻYTKOWNIE TERENÓW W GMINIE WARKA. ... 23
TAB. 2. LICZBA NOWYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA W LATACH 2008-2017. ... 24
TAB. 3. ŚREDNIA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA NOWYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA W DANYM ROKU W LATACH 2008-2017. ... 24
TAB. 4. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE WARKA. ... 26
TAB. 5. WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE W JEDNOSTKACH HYDROGEOLOGICZNYCH W OBSZARZE GMINY WARKA. ... 31
TAB. 6. GMINNE UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH NA TERENIE GMINY WARKA. ... 32
TAB. 7. UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH FUNKCJONUJĄCYCH NA POTRZEBY BROWARU W WARCE. ... 33
TAB. 8. PODSTAWOWE PARAMETRY KLIMATU NA TERENIE GMINY WARKA. ... 35
TAB. 9. STRUKTURA UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W GOSPODARSTWACH ROLNYCH W 2010 R. W GMINIE WARKA. ... 38
TAB. 10. STRUKTURA GRUNTÓW ROLNYCH WG OZNACZENIA KONTURU KLASYFIKACYJNEGO W 2014 R. W GMINIE WARKA. ... 39
TAB. 11. STRUKTURA GRUNTÓW ROLNYCH WG KLAS BONITACYJNYCH W 2014 R. W GMINIE WARKA. ... 39
TAB. 12. STRUKTURA GRUNTÓW ROLNYCH WEDŁUG OZNACZENIA UŻYTKU W 2014 R. W GMINIE WARKA. ... 39
TAB. 13. POMNIKI PRZYRODY NA TERENIE GMINY WARKA. ... 44
TAB. 14. WYNIKOWE KLASY DLA POSZCZEGÓLNYCH ZANIECZYSZCZEŃ UZYSKANE W OCENIE ROCZNEJ WG KRYTERIÓW OCHRONY ZDROWIA. ... 45

TAB. 15. OCENA STANU WÓD POWIERZCHNIOWYCH W OBSZARACH CHRONIONYCH. 47
TAB. 16. ZAGROŻENIA DLA PRZEDMIOTU OCHRONY OBSZARÓW NATURA 2000 WYSTĘPUJĄCYCH W OBSZARZE GMINY 49
TAB. 17. WYKAZ OBIEKTÓW W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW GMINY WARKA ORAZ OBIEKTÓW I OBSZARÓW Z TERENU GMINY WARKA WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW. 52
TAB. 18. WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH NA TERENIE GMINY WARKA. 56
TAB. 19. WAŻNIEJSZE ZAŁOŻENIA PARKOWE W GMINIE WARKA. 61
TAB. 20. LICZBA LUDNOŚCI W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH GMINY WARKA, STAN Z DNIA 12 LIPCA 2018 R. 64
TAB. 21. PRZYROST NATURALNY W GMINIE WARKA W LATACH 2008-2017. 65
TAB. 22. SALDO MIGRACJI W GMINIE WARKA W LATACH 2008-2017. 65
TAB. 23. LUDNOŚĆ GMINY WARKA WG EKONOMICZNYCH GRUP WIEKU I PŁCI, STAN NA KONIEC 2017 R. 67
TAB. 24. GŁÓWNE ŹRÓDŁA UTRZYMANIA LUDNOŚCI W GMINIE WARKA W 2002 R. 68
TAB. 25. LICZBA ZAREJESTROWANYCH BEZROBOTNYCH W GMINIE WARKA W LATACH 2013-2017 WG PŁCI. 68
TAB. 26. LICZBA NOWO ZAREJESTROWANYCH PODMIOTÓW GOSPODARKI NARODOWEJ WG SEKTORÓW WŁASNOŚCIOWYCH W GMINIE WARKA W LATACH 2013-2017. 69
TAB. 27. STRUKTURA PODMIOTÓW GOSPODARKI NARODOWEJ W GMINIE WARKA W 2017 R. WG SEKTORÓW WŁASNOŚCIOWYCH I LOKALIZACJI. 69
TAB. 28. PODMIOTY GOSPODARCZE ZAREJESTROWANE NA TERENIE GMINY WARKA WG SEKCJI PKD 2007 ORAZ LOKALIZACJI W ROKU 2017. 70
TAB. 29. ZASOBY MIESZKANIOWE W LATACH 2010-2015. 72
TAB. 30. WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ W INSTALACJE TECHNICZNO-SANITARNE W 2016 R. 73
TAB. 31. LICZBA UCZNIÓW W PLACÓWKACH EDUKACYJNYCH NA TERENIE GMINY WARKA W LATACH 2012-2016. 74
TAB. 32. DROGI GMINNE NA TERENIE GMINY WARKA 81
TAB. 33. ŚCIEŻKI ROWEROWE I CIĄGI PIESZO-ROWEROWE W WARCE 84
TAB. 34. OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW W GMINIE WARKA. 86
TAB. 35. UŻYTKOWNIE TERENÓW W GMINIE WARKA. 101

SPIS FOTOGRAFII

FOT. 1. KLASZTOR W ZESPOLE KLASZTORNYM FRANCISZKANÓW, WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW REJ. NR 117/A/58Z DNIA 20.05.1958 R., ORAZ 178/A Z DN. 15.10.1982 R. FOT. G. FERLIŃSKI. 55
FOT. 2. WIDOK NA RATUSZ, WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW REJ. NR 488/A/62 Z DN. 23.03.1962 R. ORAZ 203/A Z 14.04.1983 R. FOT. G. FERLIŃSKI. 55
FOT. 3. KOŚCIÓŁ PAR. P.W. ŚW. MAŁGORZATY WE WROCISZEWIE, WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW REJ. NR 237/A/62 Z DN. 22.02.1984 R. FOT. G. FERLIŃSKI. 56
FOT. 4. OBELISK DLA UCZCZENIA PAMIĘCI POMORDOWANYCH MIESZKAŃCÓW WARKI W LATACH 1939-1945 W WARCE ORAZ RÓŻNYCH MIEJSCACH I CZASIE PRZEZ HITLEROWCÓW, UFUNDOWANY W 1948 R. PRZEZ MIESZKAŃCÓW WARKI, WARKA, UL. FRANCISZKAŃSKA. FOT. A. KRASZEWSKA. 60
FOT. 5. PAŁAC W MICHAŁOWIE GÓRNYM (PARCELI), WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW REJ. NR 1171 Z DN. 22.05.1970 R. ORAZ 110/A Z DN. 11.05.1991 R. FOT. G. FERLIŃSKI. 61
FOT. 6. STUDNIA „DZIEKANKA", WARKA – JEDEN Z ELEMENTÓW TOŻSAMOŚCI HISTORYCZNO-KULTUROWEJ GMINY. FOT. A. KRASZEWSKA. 62
FOT. 7. MOST KOLEJOWY W WARCE ŁĄCZĄCY DWA BRZEGI PILICY. FOT. G. FERLIŃSKI. 62
FOT. 8. PAŁAC W PALCZEWIE WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW. PARK PRZYDWORSKI WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW REJ. NR A-1032 Z DN. 28.10.2003 R. FOT. G. FERLIŃSKI. 63
FOT. 9. SAD W MIEJSCOWOŚCI LASKI – DOMINUJĄCY ELEMENT ROLNICZEGO KRAJOBRAZU GMINY WARKA. FOT. A. KRASZEWSKA. 71
FOT. 10. DWOREK NA DŁUGIEJ, WARKA. FOT. A. KRASZEWSKA 75

SPIS RYSUNKÓW

RYS. 1 OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE GMINY WARKA 99

CZĘŚĆ I – UWARUNKOWANIA

Część graficzna uwarunkowań stanowi załącznik Nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia Studium

Arkusz 1/3. Uwarunkowania. Istniejąca struktura przestrzenna. 1: 25 000

Arkusz 2/3. Uwarunkowania.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe. Stan ładu przestrzennego. 1: 25 000

Arkusz 3/3. Uwarunkowania. Infrastruktura techniczna i komunikacja. 1: 25 000

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

Rysunek Studium stanowi załącznik Nr 3 do uchwały w sprawie uchwalenia Studium

Arkusz 1/2. Kierunki. Struktura przestrzenna Gminy. Przeznaczenie terenów. 1: 10 000

Arkusz 2/2. Kierunki. Polityka przestrzenna. 1: 10 000

TOM I
SYNTEZA

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa prawno-formalna opracowania

Podstawę sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka stanowi uchwała Nr XLVII/322/13 Rady Miejskiej w Warce z dnia 18 grudnia 2013 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka*. Projekt Studium stanowi realizację ww. uchwały.

Studium sporządza się w trybie i zakresie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 32 ust. 1-2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz Warki dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz postępów w opracowywaniu planów miejscowych i przedstawił jej wyniki Radzie Miejskiej w Warce. W uchwale Nr XLVI/317/13 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do Studium stwierdzono konieczność sporządzenia nowego dokumentu w celu dostosowania jego formy i zakresu ustaleń do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, uwzględnienia dokumentów o znaczeniu ponadlokalnym oraz w celu dostosowania polityki przestrzennej w nich zawartej do aktualnych potrzeb rozwojowych miasta i obszaru wiejskiego gminy Warka.

Studium zastępuje dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka przyjęte uchwałą Nr XII/129/99 Rady Miejskiej w Warce z dnia 24 czerwca 1999 r.

1.2. Miejsce Studium w systemie planowania

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

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

1) zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 4a ww. ustawy, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
2) zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 14 ww. ustawy, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
3) zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. a ww. ustawy, w studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;
4) zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy, w studium określa się obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o którym mowa w art. 48 ust.1, tj. służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;
5) zgodnie z art. 11 pkt 4 ww. ustawy, sporządzając studium uwzględnia się ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz ustalenia programów o których mowa w art. 48 ust.1 tj. służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym (w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego województwa lub nie wprowadzenia do niego zadań rządowych).

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

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

Rolą Studium jest:

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

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

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

1.3. Cel, zakres i metoda opracowania

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

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

Zakres przestrzenny Studium obejmuje gminę i miasto Warka w ich granicach administracyjnych.

Problematyka opracowania obejmuje zakres określony w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Właściwe przygotowanie złożonego opracowania, jakim jest Studium wymaga zastosowania różnych metod pracy, w tym:
1) przeprowadzenia inwentaryzacji przyrodniczej i urbanistycznej terenu objętego opracowaniem oraz poddaniu weryfikacji i waloryzacji istniejącego zagospodarowania;
2) dokonania analizy dostępnych materiałów źródłowych: kartograficznych, statystycznych, planistycznych, historycznych i faktograficznych;
3) kartograficznego i matematycznego opracowania pozyskanych danych.

1.4. Zasoby informacyjne i ich aktualność

W toku prac nad przygotowaniem Studium wykorzystano następujące materiały:
<u>Opracowania planistyczne o zasięgu lokalnym, regionalnym i krajowym:</u>
1) *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Cmentarna" w mieście Warka* – uchwała Nr XLII/437/01 Rady Miejskiej w Warce z dnia 22 czerwca 2001 r.;
2) *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Winiary III" w mieście Warka* – uchwała Nr XLII/438/01 Rady Miejskiej w Warce z dnia 22 czerwca 2001 r.;

3) *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Gośniewskiej w Warce* – uchwała Nr V/35/03 Rady Miejskiej w Warce z dnia 24 stycznia 2003 r.;
4) *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Warka pn: „Ciemniewskiego" w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej* – uchwała Nr XIV/152/03 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 listopada 2003 r.;
5) projekt *Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warka pn*. „Ciemniewskiego" w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej;
6) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Warka* – uchwała Nr XII/129/99 Rady Miejskiej w Warce z dnia 24 czerwca 1999 r.;
7) *Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju* 2030 – uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M.P. z 2012 r., poz. 252);
8) *Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* „Cmentarna" w mieście Warka – uchwała Nr XXXII/215/08 Rady Miejskiej w Warce z dnia 30 października 2008 r.;
9) *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Warki w rejonie ul. Cmentarnej, ul. K. Pułaskiego i ul. Ledóchowskiego – uchwała Nr XXXIV/204/17 Rady Miejskiej w Warce z dnia 23 marca 2017 r.*;
10) *Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Warka,* 2010 r.;
11) *Analiza aktualności opracowania ekofizjograficznego do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Warka, 2014 r.;*
12) *Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2023;*
13) *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* – uchwała Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.;
14) *Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do roku 2030* – uchwała Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.;
15) *Projekt planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły* (grudzień 2014 r.);
16) *Program małej retencji dla Województwa Mazowieckiego, Warszawa,* luty 2008 r.;
17) *Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1958 z późn. zm.)

Programy Gminne:

18) *Gminny Program opieki nad zabytkami gminy Warka na lata 2013-2016* – uchwała Nr XL/287/13 Rady Miejskiej w Warce z dnia 26 czerwca 2013 r., Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 4 lipca 2013 r. poz. 7531;
19) *Plan Rozwoju Lokalnego dla Miasta i Gminy Warka na lata 2014-2020* – uchwała Nr LVI/393/14 Rady Miejskiej w Warce z dnia 26 czerwca 2014 r.;
20) *Program Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Warka na lata 2014-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2021* – uchwała Nr LIII/381/14 Rady Miejskiej w Warce z dnia 22 maja 2014 r.;
21) *Strategia rozwiązywania problemów społecznych gminy Warka na lata 2014-2020* – uchwała Nr XLVII/328/13 Rady Miejskiej w Warce z dnia 18 grudnia 2013 r.;
22) *System profilaktyki i opieki nad dzieckiem i rodziną w gminie Warka na lata 2014- 2020* – uchwała Nr XLVIII/234/13 Rady Miejskiej w Warce z dnia 18 grudnia 2013 r.;
23) *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Warka na lata 2016-2020* – uchwała Nr XX/113/16 Rady Miejskiej w Warce z dnia 31.03.2016 r.;
24) *Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta i Gminy Warka – opracowane na lata 2014-2030*, uchwała Nr LI/357/14 Rady Miejskiej w Warce z dnia 27 marca 2014 r.;
25) *Program usuwania wyrobów zawierających azbest dla Gminy Warka na lata 2014-2030 – uchwała Nr VI/25/15 z dnia 5 marca 2015 r.;*
26) *Plan gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Warka* – uchwała Nr XX/112/16 Rady Miejskiej w Warce z dnia 31 marca 2016 r.;
27) *Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Warka na lata 2016–2023* – uchwała Nr XXVI/162/16 Rady Miejskiej w Warce z dnia 15 listopada 2016 r.;
28) *aktualizacja Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Warka na lata 2016*–2023 – uchwała Nr XXXIII/197/17 Rady Miejskiej w Warce z dnia 16 marca 2017 r.;

Opracowania specjalistyczne, w tym akty prawne:

29) *Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na dzień 31.12.2016 r.*, PIG, Warszawa 2017;
30) *Informacja dotycząca założeń do sporządzenia projektu PZO dla obszaru Natura 2000 PLH140016 Dolina Dolnej Pilicy;*

31) *Mapa glebowo-rolnicza i opracowania pochodne w skali 1:25 000,*oprac. Biuro Geodety Województwa Mazowieckiego w Warszawie, 2007 r.;
32) *Mapa glebowo-rolnicza gminy Warka*, Instytut Uprawy Nawożenia i Gleboznastwa, Państwowy Instytut Badawczy, Puławy 2006;
33) *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim, raport za rok 2015*, oprac. WIOŚ, Warszawa, 2016 r.;
34) Rozporządzenie Nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005 r. *w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki*, zmienione uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r.;
35) Standardowy formularz danych obszaru Natura 2000 „Dolina Pilicy" PLB140003;
36) Standardowy formularz danych obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły" PLB140004;
37) Standardowy formularz danych obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Pilicy" PLH140016;
38) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 31 marca 2014 r. *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy PLH140016*;
39) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 23 grudnia 2014 r. *zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy PLH140016*;
40) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. *zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy PLH140016*;
41) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 31 marca 2014 r. *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Pilicy PLB140003*;
42) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 23 grudnia 2014 r. *zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Pilicy PLB140003*;
43) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. *zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Pilicy PLB140003*;
44) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 kwietnia 2014 r. *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004*;
45) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 16 grudnia 2014 r. *zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004*;
46) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 30 maja 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004;
47) Dokumentacja Planu Zadań Ochronnych Obszaru Natura 2000 Dolina Pilicy PLB140003 w województwach mazowieckim i łódzkim;
48) Dokumentacja Planu Zadań Ochronnych Obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy PLH140016 w województwach mazowieckim i łódzkim;
49) Dokumentacja do Planu Zadań Ochronnych Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004 w województwach mazowieckim i lubelskim;
50) *Uproszczony Plan Urządzeniowy Lasu i inwentaryzacja stanu lasu dla Gminy Warka*, oprac. Taxus, styczeń 2005 r.;
51) *Prognoza ludności dla województwa mazowieckiego na lata 2014-2050,* Mazowiecki Ośrodek Badań Regionalnych, 2015 r.;
52) *Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 (Powiaty),* 2014 r. (GUS);
53) Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030, 2017 r. (GUS);

Literaturę branżową:

54) Czarnecki A., Heffner K., 2008, „*Drugie domy" a zrównoważony rozwój obszarów wiejskich*, WIEŚ I ROLNICTWO, nr 4 (141);
55) Dąbrowska-Milewska G., 2010, *Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia*, ARCHITECTUARE et ARTIBUS;
56) Kondracki J., 1998, *Geografia regionalna Polski*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa;
57) Woś A., Atlas Rzeczpospolitej;

Materiały statystyczne i kartograficzne:

58) dane z Bazy Danych Lokalnych GUS z 2000-2016 r.;
59) mapy topograficzne w skali 1 : 10 000, ukł. 1965;
60) mapy ewidencyjne gruntów i budynków;
61) ortofotomapy;
62) mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego sporządzone przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (2015 r.);
63) Mapa głównych zbiorników wód podziemnych (styczeń 2017), Państwowy Instytut Geologiczny i Państwowy Instytut Badawczy;
64) Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce, Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., Skierczyński M., Mysłajek R. W., Niedziałkowski K., Jędrzejewska B., Wójcik J. M., Zalewska H., Pilot M., Górny M., Kurek R.T., Ślusarczyk R., Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011;
65) informacje i materiały uzyskane w wyniku przeprowadzenia konsultacji z instytucjami opiniującymi i uzgadniającymi projekt Studium;
66) inwentaryzację bezpośrednią terenu Gminy;

Źródła internetowe:

67) www.bdl.lasy.gov.pl;
68) www.mapa.radom.lasy.gov.pl.
69) http://www.pgi.gov.pl/;
70) http://mazowsze.szlaki.pttk.pl/;
71) http://warka.pttk.pl/;
72) https://grojec.geoportal2.pl/;
73) http://mapa.korytarze.pl/

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

1.5. Struktura opracowania

Studium składa się z trzech części:

1) syntezy;
2) uwarunkowań rozwoju;
3) kierunków zagospodarowania.

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

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

W ostatniej części określono cele rozwoju Gminy oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego. Dla poszczególnych „typów funkcjonalnych" terenów określone zostało wiodące i uzupełniające przeznaczenie oraz wskaźniki kształtowania zagospodarowania i zabudowy. Ponadto wskazano kierunki i zasady kształtowania środowiska przyrodniczego (w tym leśnej i rolniczej przestrzeni produkcyjnej) i kulturowego, infrastruktury technicznej i społecznej formułując dodatkowo wytyczne formułowania ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

1.6. Współpraca i uspołecznienie procesu planowania

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

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

Tym samym zapewniony został udział społeczeństwa w opracowywaniu dokumentów, tj. strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko wymagany na mocy przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach odziaływania na środowisko.

1.7. Podstawowe dokumenty strategiczne i programowe

Politykę przestrzenną Gminy sformułowano z uwzględnieniem ustaleń planów i programów o znaczeniu ponadlokalnym, w tym m.in.:

1) *Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 (2012 r.)*;
2) *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (2014 r.)*;
3) *Strategii rozwoju województwa mazowieckiego (2013 r.)*;
4) planów i programów rządowych.

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

1) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Warka* – uchwała Nr XII/129/99 Rady Miejskiej w Warce z dnia 24 czerwca 1999 r.;
2) *Planu Rozwoju Lokalnego dla Miasta i Gminy Warka na lata 2014-2020* – uchwała Nr LVI/393/14 Rady Miejskiej w Warce z dnia 26 czerwca 2014 r.;
3) *Programu Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Warka na lata 2014-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2021* – uchwała Nr LIII/381/14 Rady miejskiej w Warce z dnia 22 maja 2014 r.

2. Podstawowe dane o gminie Warka

Gmina Warka jest gminą miejsko-wiejską położoną w środkowej części Polski, w południowej części województwa mazowieckiego, we wschodniej części powiatu grójeckiego. Graniczy z następującymi gminami:

1) od północy – z gminami: Góra Kalwaria (powiat piaseczyński) i Sobienie Jeziory (powiat otwocki);
2) od północnego wschodu – z gminą Chynów (powiat grójecki);
3) od wschodu – z gminami: Grabów nad Pilicą i Magnuszew (powiat kozienicki) oraz Wilga (powiat garwoliński);
4) od południowego wschodu – z gminą Stromiec (powiat białobrzeski);
5) od południa – z gminą Białobrzegi (powiat białobrzeski);
6) od południowego zachodu – z gminą Promna (powiat białobrzeski);
7) od zachodu – z gminą Jasieniec (powiat grójecki).

Gmina obejmuje obszar 202 km^2, przy czym powierzchnia miasta to 27 km^2, a obszaru wiejskiego 175 km^2 [1]. Powierzchnię obszaru miejskiego stanowi 13,3 % powierzchni całej Gminy.

Siedziba władz Gminy znajduje się w mieście Warka. Na strukturę administracyjno-osadniczą Gminy składa się 47 obrębów geodezyjnych: Stare Biskupice, Nowe Biskupice, Borowe, Budy Opożdżewskie, Branków, Budy Michałowskie, Brzezinki, Bończa, Dębnowola, Grażyna, Gośniewice, Gąski, Grzegorzewice, Gucin, Hornigi, Kalina, Klonowa Wola, Kazimierków, Laski, Lechanice, Magierowa Wola, Krześniaków, Murowanka, Michalczew, Michałów Parcela, Michałów Górny, Michałów Dolny, Niwy Ostrołęckie, Nowa Wieś, Ostrówek, Opożdżew, Ostrołęka, Pilica, Przylot, Prusy, Piaseczno, Palczew Parcela, Palczew, Oskardów, Stara Warka, Wichradz, Wola Palczewska, Wrociszew, Zastruże, a także 2 obręby w granicach miasta Warka: Warka i Warka Niemojewice.

Obszar Gminy zamieszkiwany jest przez 19 239 osób (stan na 31 grudnia 2016 r., wg GUS), z czego 11 860 osób (61,6%) mieszka w mieście. Gęstość zaludnienia Gminy w 2016 r. wynosiła 95 osób na 1 km^2, w tym w mieście – 443 osoby na 1 km^2, zaś w obszarze wiejskim – 42 osoby na 1 km^2 (GUS).

3. Synteza projektu Studium

3.1. Synteza uwarunkowań

1) Gmina Warka cechuje się korzystnym położeniem pod względem komunikacyjnym – w sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej oraz większych miast o znaczeniu regionalnym, na skrzyżowaniu dwóch dróg wojewódzkich i drogi wojewódzkiej z drogą krajową, na trasie linii kolejowej nr 8 relacji Warszawa Zachodnia – Kraków Główny Osobowy.

[1] Wg GUS, 2016 r.

2) Miasto Warka, chociaż jest położone peryferyjnie względem obszaru wiejskiego, dobrze pełni funkcję ośrodka wielofunkcyjnego o subregionalnym zasięgu, w którym zaspokajane są potrzeby mieszkańców Gminy w zakresie szkolnictwa podstawowego, gimnazjalnego i ponadpodstawowego, usług rekreacji, kultury i rozrywki, bardziej specjalistycznej opieki medycznej oraz handlu i usług bardziej wyspecjalizowanych.
3) Gospodarka Gminy, podobnie jak i całego regionu, jest w dużej mierze oparta o uprawy sadownicze, na bazie których rozwijają się również obiekty przechowywania i magazynowania wyprodukowanych płodów, punkty skupu i zakłady przetwórcze.
4) Dominującym typem zabudowy na obszarze wiejskim jest zabudowa zagrodowa, mniej popularna jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nie zaobserwowano znacznej (często powszechnej na innych obszarach rolniczych) tendencji do rezygnacji z prowadzenia działalności rolniczej i przekształcania zabudowy zagrodowej w zabudowę wyłącznie mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową.
5) Nowe budownictwo mieszkaniowe, poza Warką, rozwija się głównie w miejscowościach nadpilicznych i nadwiślanych, często jako zabudowa rekreacji indywidualnej (Niwy Ostrołęckie, Ostrołęka).
6) Walory przyrodnicze Gminy objęte zostały ochroną w formie ustanowienia: Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki, obszarów Natura 2000: Dolina Dolnej Pilicy, Dolina Pilicy, Dolina Środkowej Wisły.
7) Bogate walory przyrodniczo-krajobrazowe i kulturowe, zwłaszcza te związane z doliną Pilicy, stwarzają dogodne warunki do rozwoju turystyki.
8) Ze względu na lokalizację, panujące warunki glebowo-rolne oraz klimatyczne, Warka jest gminą o korzystnych dla rozwoju rolnictwa warunkach.
9) Z racji swego położenia w miejscu połączenia dwóch dużych rzek: Wisły i Pilicy, gmina Warka narażona jest na występowanie powodzi. Wały przeciwpowodziowe towarzyszą ujściowemu odcinkowi Pilicy oraz Wiśle (od miejscowości Podgórzyce na północy, do Niw Ostrołęckich).
10) W Gminie zlokalizowane są liczne obiekty zabytkowe, w tym obiekty/zespoły obiektów wpisanych do rejestru zabytków WKZ, a także obiekty o znaczeniu historycznym lub istotnym dla kształtowania tożsamości Gminy.
11) Liczba mieszkańców Gminy wzrasta, głównie za pośrednictwem dodatniego przyrostu naturalnego oraz salda migracji na terenie miasta.
12) Poziom bezrobocia w Gminie od kilku lat utrzymuje się na niskim, nieprzekraczającym 6% poziomie, przy czym w ostatnich latach obserwowany jest spadek liczby bezrobotnych.
13) Liczba podmiotów gospodarczych w gminie Warka w ciągu ostatnich 5-ciu lat z roku na rok wzrastała, co świadczy o wzroście przedsiębiorczości mieszkańców i konkurencyjności Gminy jako miejsca prowadzenia działalności gospodarczej.
14) Istniejąca sieć dróg kołowych zapewnia dobre powiązania komunikacyjne z regionem.
15) Warunki życia w gminie Warka oceniono jako dobre: warunki mieszkaniowe w zakresie wyposażenia w instalacje sanitarne są tutaj na wysokim poziomie.
16) Sieć placówek oświatowych jest rozwinięta na wystarczającym poziomie, a potrzeby w zakresie podstawowej opieki medycznej, diagnostyki laboratoryjnej zaspokajane są na terenie Gminy w Warce. Słabo rozwinięte są specjalistyczne usługi medyczne, do których bezpłatny dostęp mieliby wszyscy mieszkańcy Gminy oraz brakuje żłobka.
17) W zakresie oświaty niewystarczająca może wydawać się oferta opieki przedszkolnej i edukacji ponadgimnazjalnej (zwłaszcza w obszarze wiejskim), szkół językowych i specjalistycznych kursów. Doinwestowania w zakresie wyposażenia w obiekty sportowe, rekreacyjne i kulturalne wymagają miejscowości w obszarze wiejskim.
18) Podstawowym problemem z zakresu tutejszego systemu komunikacyjnego jest brak ominięcia miasta przez drogi wojewódzkie – ruch tranzytowy w centrum miasta skutkuje powstawaniem korków, przyspieszeniem zużycia i niszczenia nawierzchni jezdni, wzrostem poziomu zanieczyszczenia oraz stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa.
19) Sieci infrastruktury technicznej wymagają rozwoju w dostosowaniu do postępujących procesów urbanizacyjnych.
20) Problemem jest znikome pokrycie obszaru Gminy planami miejscowymi, a także brak planu dla obszaru śródmiejskiego Warki.
21) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wskazuje do realizacji na terenie Gminy inwestycje infrastrukturalne polegające na przebudowie dróg wojewódzkich, modernizacji linii kolejowej oraz budowę sieci telekomunikacyjnej IDM i modernizację urządzeń wodnych.
22) Konieczne jest powiązanie planów rozwoju Gminy z systemem planowania krajowego i regionalnego oraz właściwie ukierunkowanie działań władz dla stworzenia warunków rozwoju.

3.2. Synteza zasad ochrony i kierunków rozwoju

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

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

1) istniejącymi walorami krajobrazowymi i środowiska przyrodniczego – położeniem w dolinach Wisły i Pilicy tj. w obszarach dających możliwości rozwoju turystyki aktywnej i wypoczynkowej, podnoszących atrakcyjność Gminy jako miejsca zamieszkania;
2) istniejącymi, korzystnymi powiązaniami komunikacyjnymi;
3) osiągniętą specjalizacją w zakresie sadownictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego i korzystnymi warunkami jej dalszego rozwoju.

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

W Studium wyznaczono obszary:

1) urbanizacji – tereny wskazane do zainwestowania:
   a) kontynuacji urbanizacji,
   b) rozwoju urbanizacji;
2) chronione ze względów przyrodniczych i krajobrazowych, na których wykluczono możliwość realizacji zabudowy;
3) związane z ochroną gruntów rolnych i leśnych;
4) chronione ze względów kulturowych;
5) szczegółowej polityki w zakresie kształtowania ładu przestrzennego: obszar przestrzeni publicznej, tereny wymagające rehabilitacji, tereny poeksploatacyjne wymagające rekultywacji, oraz obszary zdegradowane.

W obrębie obszarów urbanizacji wyznaczono tereny o różnym przeznaczeniu inwestycyjnym: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej, usługowej, obiektów produkcyjnych składów magazynów i usług, obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego i inne. Poza obszarem urbanizacji wyznaczono tereny wyłączone spod zabudowy, z priorytetem dla funkcji przyrodniczych i produkcji rolnej: rolnicze, łąk i pastwisk, zieleni naturalnej doliny rzecznej, lasy i inne. Dla poszczególnych terenów określono podstawowe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Najwięcej nowych terenów inwestycyjnych względem istniejącego zagospodarowania wskazano w obrębach:

1) Warka – tereny wielofunkcyjne, mieszkaniowo-usługowe, produkcyjne, turystyczno-rekreacyjne;
2) Nowa Wieś – tereny produkcyjno-usługowe;
3) Niwy Ostrołęckie, Zastruże i Lechanice – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) Konary i Podgórzyce – tereny mieszkaniowo-usługowe, usługowe, usług sportu i rekreacji;
5) Michałow Górny – tereny mieszkaniowo-usługowe.

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

1) wskazano obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych – istniejące: obszar chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody;
2) ustalono ochronę istniejących kompleksów leśnych i ich rozwój w oparciu o wskazane obszary rolnicze do zalesienia;
3) ustalono ochronę gleb o wysokiej przydatności rolniczej przed zmianą sposobu użytkowania;
4) ustalono ochronę korytarzy i powiązań ekologicznych przed zmianą sposobu użytkowania;

5) wskazano działania w zakresie ochrony przyrody, powierzchni ziemi i gleb, powietrza atmosferycznego, wód powierzchniowych i podziemnych;
6) wskazano działania w zakresie ochrony przed hałasem oraz przed promieniowaniem elektromagnetycznym;
7) ustalono zasady kształtowania podsystemów: biologicznego, hydrologicznego oraz klimatycznego;
8) ustalono kierunki i zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
9) ustalono obowiązek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
10) wskazano możliwość eksploatacji złóż kopalin w obrębie istniejącego, udokumentowanego złoża oraz możliwość prowadzenia dalszych badań rozpoznawczych i ustanowienia obszarów i terenów górniczych; nie wyznaczono filaru ochronnego dla złoża;
11) ustalono kierunki i zasady kształtowania leśnej i rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
12) ustalono kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w celu ograniczenia uciążliwości działalności człowieka dla środowiska – przede wszystkim rozwój systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
13) wskazano wykorzystywanie energii ze źródeł odnawialnych oraz wprowadzenie urządzeń i technologii energooszczędnych;
14) określono wytyczne ustalania zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie **obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** w Studium m.in.:
1) wskazano obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
2) wskazano obszary objęte szczególną polityką przestrzenną ze względu na wartości historyczne: tereny założeń parkowych i dworsko-parkowych w miejscowościach: Nowa Wieś, Dębnowola, Laski, obszar historycznego centrum Warki;
3) ustalono działania w zakresie opieki nad zabytkami;
4) określono wytyczne ustalania zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie **kierunków oraz zasad rozwoju systemów komunikacji** w Studium m.in.:
1) ustalono utrzymanie i modernizację istniejącej sieci drogowej;
2) wskazano nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 731 z ominięciem Warki;
3) określono docelowe klasy techniczne dróg publicznych;
4) wskazano drogi, dla których zakłada się obniżenie kategorii: drogi wojewódzkie nr 730 i 731 na odcinkach w granicach miasta Warka;
5) wskazano rozwiązania poprawiające bezpieczeństwo pieszych i rowerzystów;
6) wskazano utrzymanie linii kolejowej nr 8 jako środka komunikacji zbiorowej oraz rozwój ilościowy i jakościowy przewozów realizowanych przez komunikację autobusową;
7) określono wytyczne ustalania zasad korzystania i rozwoju systemów komunikacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie **kierunków oraz zasad rozwoju systemów infrastruktury technicznej** w Studium m.in.:
1) wskazano lokalizację terenów infrastruktury technicznej (I), obejmujących istniejące i projektowane obiekty infrastruktury technicznej związane z gospodarką wodną, ściekową, gospodarką odpadami oraz urządzenia elektroenergetyczne i gazownicze;
2) założono rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, wodociągowej i energetycznej w oparciu o istniejące zasoby i w dostosowaniu do zmieniających się potrzeb,
3) wskazano możliwości rozwoju energetyki w oparciu o odnawialne źródła energii, w tym: lokalizację terenów na których możliwa jest lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz o mocy nieprzekraczającej 100 kW, przy czym w obszarze Gminy nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru o mocy przekraczającej 100 kW;
4) wskazano wykorzystanie odnawialnych źródeł energii zarówno w zbiorczych jak i w indywidualnych systemach grzewczych w możliwie jak największym zakresie.

W zakresie **obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego** w Studium określono, na których terenach możliwa będzie realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym. Ze względu na brak programów zawierających zadania rządowe,

przewidziane do realizacji na obszarze gminy Warka w zakresie inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym w Studium wskazano wyłącznie zadania samorządowe przewidziane do realizacji na terenie gminy Warka w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego:* przebudowę drogi wojewódzkiej nr 730 w m. Warka wraz ze skrzyżowaniem z linią kolejową nr 8; przebudowę drogi wojewódzkiej nr 731: do Radomia (731) Góra Kalwaria – Warka – Białobrzegi – wykorzystanie istniejącej drogi 731 na odcinku od DK 79 do Warki, obejście Warki (nowy przebieg) oraz wykorzystanie istniejącej drogi 731 od Warki do DK 7; modernizację linii kolejowej nr 8, odcinek Warszawa Okęcie – Radom; budowę telekomunikacyjnej sieci szkieletowo-dystrybucyjnej oraz dostępowej w ramach projektu „Internet dla Mazowsza"; modernizację zbiornika wodnego oraz urządzenia korytowego. Ponadto na terenie Gminy, w Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2014-2020 oraz Krajowym Programie Kolejowym do 2023 roku, przewidziano prace na linii kolejowej nr 8, odcinek Warka – Radom (LOT: C, D, E).

W zakresie **obszarów, dla których jest obowiązkowe sporządzenie planu miejscowego** w Studium wskazano obszar dla którego obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych: tereny lokalizacji cmentarzy.

W zakresie **obszarów, dla których Gmina zamierza sporządzić plan miejscowy** w Studium jako niezbędne do sporządzenia planów miejscowych wskazano:

1) tereny zurbanizowane, zwłaszcza obszaru centrum wskazanego do intensyfikacji procesów urbanizacyjnych;
2) tereny wskazane do rozwoju i intensyfikacji procesów urbanizacyjnych, a nie będące kontynuacją pasm istniejącej przyulicznej zabudowy, dla których należy ustalić zasady ochrony i kształtowania przestrzeni przeznaczonych pod zabudowę;
3) tereny, w stosunku do których w Studium zmieniono dotychczasową politykę przestrzenną, tj. tereny, dla których planuje się zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze oraz obszarów wymagających przekształceń;
4) tereny, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego o zakresie i formie niezgodnej z obowiązującymi przepisami prawa;
5) tereny, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego o ustaleniach polityki przestrzennej niezgodnej z zapisaną w Studium.

W zakresie **kierunków i zasad kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej** w Studium założono utrzymanie dotychczasowych funkcji leśnych większości terenów oraz rozwój istniejących kompleksów leśnych w drodze ich uzupełnienia i poszerzenia w ramach wyznaczonych terenów rolniczych wskazanych do zalesienia.

W zakresie **kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej** w Studium założono utrzymanie dotychczasowych funkcji rolniczych większości terenów otwartych i specjalizacji w kierunku sadowniczym z rozwojem w kierunku rolnictwa ekologicznego. W przypadku rezygnacji z prowadzenia produkcji rolnej założono możliwość przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej w tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami służącymi wielofunkcyjnemu rozwojowi obszarów wiejskich.

W zakresie **obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi** w Studium uwzględniono i oznaczono ich zasięg, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, przedstawiony na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (2015 r.).

Nie wyznaczono nowych terenów pod zabudowę w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Wyznaczone tereny inwestycyjne w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią są terenami już zabudowanymi lub terenami o zaawansowanych procesach urbanizacyjnych.

W zakresie **obszarów osuwania się mas ziemnych** w Studium stwierdzono brak obszarów osuwania się mas ziemnych wpisanych do rejestru prowadzonego przez Starostę. Oznaczono jednak osuwisko oraz obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Wskazano kierunki ochrony skarp przed osuwaniem się ziemi polegające na dążeniu do wyłączenia tych obszarów z możliwości zabudowy, zakazie usuwania lub niszczenia szaty roślinnej na tych obszarach, wzbogacaniu ich szaty roślinnej, zapewnieniu prawidłowego odwodnienia.

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

W zakresie **obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych** w Studium nie wprowadzono żadnych ustaleń, z uwagi na brak w granicach Gminy Pomników Zagłady i ich stref ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.).

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

1) wymagające rekultywacji tereny poeksploatacyjne;
2) wymagające rekultywacji tereny, dla których prowadzono postępowania w zakresie zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego;
3) wymagające rehabilitacji tereny założeń parkowych i pałacowo-parkowych;
4) wymagający rehabilitacji teren młyna przy ul. Długiej w Warce wraz z otoczeniem;
5) teren istniejącego składowiska odpadów – docelowo wymagający rekutlywacji po zakończeniu składowania odpadów.

Na terenie Gminy nie stwierdzono występowania obszarów wymagających remediacji.

W zakresie **obszarów zdegradowanych** określono zasięg obszarów zdegradowanych, zgodnie z delimitacją przeprowadzoną w ramach opracowania „Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Warka na lata 2016–2023" (aktualizacja).

W zakresie **granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych** w Studium wskazano granice terenów zamkniętych związanych z przebiegiem linii kolejowej.

W zakresie **wyznaczenia obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** w Studium wskazano lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących m.in. energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, energię geotermalną, energię promieniowania słonecznego na terenach: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) oraz na położnych w granicach miasta Warka terenach infrastruktury technicznej (I) – istniejących: składowiska odpadów oraz oczyszczalni ścieków. Ustalono, że w obszarze Gminy nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru o mocy przekraczającej 100 kW.

Ustalono, że realizacja ww. urządzeń nie może powodować ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza obszarem na którym będą rozmieszczone. Granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związanych z ich lokalizacją ustalono jako odpowiadającą granicom terenów na których będą rozmieszczone.

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

4. Uzasadnienia zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań

Przyjęte w Studium rozwiązania są wynikiem rozpoznania istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego, funkcjonowania i zagrożeń środowiska przyrodniczego, stopnia zachowania wartości kulturowych oraz sytuacji społeczno-gospodarczej. Opierając się o cele rozwoju określone w dokumentach gminnych, regionalnych i krajowych sprecyzowano kierunki rozwoju zapewniające:

1) wielofunkcyjny rozwój Warki i wzrost jej znaczenia jako ośrodka o znaczeniu lokalnym ukierunkowanego na rozwój usług centrotwórczych oraz usług o zasięgu ponadlokalnym, z warunkami dla rozwoju funkcji mieszkaniowej w strefie podmiejskiej oraz dla rozwoju przedsiębiorczości – lokalizacji przedsiębiorstw o różnej skali;
2) warunki dla rozwoju funkcji turystycznych i wypoczynkowych w miejscowościach związanych z doliną Pilicy i Wisły (m.in. Zastruże, Lechanice, Warka, Pilica, Niwy Ostrołęckie, Ostrówek, Podgórzyce);

3) warunki dla rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych w obrębach: Nowa Wieś, Warka;
4) warunki dla wielokierunkowego rozwoju większych wsi: Nowa Wieś, Konary, Michalczew, Palczew, Michałów Dolny i Michałów Górny;
5) warunki dla realizacji gminnych inwestycji celu publicznego zarówno w mieście jak i całej Gminie;
6) ograniczenie możliwości zainwestowania na terenach nadpilicznych.

5. Słowniczek pojęć i definicji

Ilekroć w niniejszym opracowaniu jest mowa o:

1) **Gminie** – należy przez to rozumieć gminę miejsko-wiejską Warka (miasto i obszar wiejski), chyba, że z treści zapisu wynika inaczej;
2) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne;
4) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć funkcję określającą sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
5) **PZPW** – należy przez to rozumieć Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (uchwała Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.);
6) **rysunku Studium** – należy przez to rozumieć rysunek Studium sporządzony na mapie topograficznej w skali 1:10 000, stanowiący załącznik do uchwały uchwalającej Studium;
7) **Studium** – należy przez to rozumieć niniejsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka, stanowiące dokument planistyczny Gminy, obejmujący obszar w granicach administracyjnych Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
8) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
9) **Urzędzie Miejskim** – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Warce;
10) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza nie związana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

TOM II
UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. Uwarunkowania ponadlokalne

1.1. Powiązania funkcjonalno-przestrzenne

Odległość[2] miasta Warka od najbliżej zlokalizowanych ośrodków miejskich o znaczeniu regionalnym nie przekracza 40,0 km, natomiast odległość do Miasta Stołecznego Warszawy jest niewiele większa i wynosi ok. 52 km. Odległości od najbliższych ośrodków o znaczeniu ponadlokalnym wynoszą:

1) 22 km od Białobrzegów;
2) 24 km od Grójca;
3) 32 km od Garwolina;
4) 40 km od Radomia;
5) 52 km od Warszawy.

Miasto Warka rozwinęło się w centralnej części Gminy, na wysoczyźnie. Możliwości rozwoju przestrzennego miasta w kierunku południowym są ograniczone meandrem Pilicy. Pomimo istnienia przeprawy przez Pilicę umożliwiającej powiązanie z obszarami położonymi na południe od Warki, to zewnętrzne powiązania funkcjonalno-przestrzenne Gminy odbywają się głównie w kierunkach północnych. Miasto Warka, chociaż jest skrajnie położone względem obszaru wiejskiego, dobrze pełni funkcję ośrodka wielofunkcyjnego o subregionalnym zasięgu, w którym zaspokajane są potrzeby mieszkańców Gminy w zakresie szkolnictwa podstawowego, gimnazjalnego i ponadpodstawowego, usług rekreacji, kultury i rozrywki, bardziej specjalistycznej opieki medycznej oraz handlu i usług bardziej wyspecjalizowanych. Potrzeby podstawowe obejmujące zakupy podstawowych artykułów żywnościowych i przemysłowych, szkolnictwo podstawowe oraz podstawową opiekę medyczną mieszkańcy Gminy mają możliwość zaspokojenia również w wybranych miejscowościach sołeckich na terenie Gminy. Siedziba władz powiatowych znajduje się w mieście Grójec.

Gospodarka Gminy, podobnie jak i całego regionu jest w dużej mierze oparta o uprawy sadownicze. Wiele gospodarstw na obszarze Warki oprócz uprawy zajmuje się również przechowywaniem i magazynowaniem wyprodukowanych płodów, licznie występują punkty skupu i zakłady przetwórcze (wewnątrzgminne powiązania gospodarcze). Rangę gminy Warka w tym zakresie podkreśla zlokalizowanie właśnie tutaj siedziby Mazowieckiej Spółdzielni Producentów Owoców i Warzyw „Centrum", utworzonej w 2003 r. W Gminie koncentrują się funkcje związane z rolnictwem i przetwórstwem rolno-spożywczym. Wytwarzane tu produkty trafiają na rynek regionalny, a także ogólnopolski.

1.2. Powiązania przyrodnicze

Obszar gminy Warka znajduje się w granicach trzech jednostek podziału fizyczno-geograficznego Polski, dokonanego przez J. Kondrackiego: Równiny Warszawskiej (318.76), Doliny Środkowej Wisły (318.750) oraz Doliny Dolnej Pilicy (318.771). Przeważająca część Gminy położona jest w obrębie Równiny Warszawskiej, którą od pozostałych dwóch jednostek oddziela strefa skarpowa.

Przepływ materii, energii i informacji genetycznej pomiędzy elementami systemu przyrodniczego Gminy i obszarami sąsiednimi odbywa się poprzez korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym i krajowym, jakim są doliny rzek Wisły i Pilicy, a także za pośrednictwem sieci lokalnych korytarzy i powiązań ekologicznych. Oba ww. obszary dolinne są częścią międzynarodowych obszarów węzłowych (23M i 21M) stanowiąc jednocześnie korytarze ekologiczne o randze krajowej (ECONET-PL). Oba obszary dolinne zaliczone zostały także do korytarzy ekologicznych ustalonych w opracowaniu pt. „Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce" (etap I – 2005 r. i etap II – 2011 r.[3]).

Podstawowe kierunki powiązań związane są zatem z przebiegiem dolin Wisły i Pilicy. Poza nimi, intensywny przepływ materii, energii i informacji genetycznej odbywa się również za pośrednictwem obszarów leśnych zlokalizowanych w peryferyjnych częściach Gminy i mających kontynuację poza jej granicami, a także za pośrednictwem otwartych terenów rolniczych, głównie sadowniczych, we wszystkich kierunkach.

---

[2] Odległości od centrum ww. miejscowości.

[3] Na rysunku Studium oznaczono korytarze ekologiczne: o randze regionalnej odpowiadające dolinom Wisły i Pilicy – zgodnie z „Projektem korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce" oraz ważniejsze korytarze o randze lokalnej – zasięg orientacyjny na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej.

Barierę dla migracji zwierząt stanowią elementy infrastruktury komunikacyjnej w postaci dróg o wysokim natężeniu ruchu, z których najbardziej uciążliwe ze względu na swój przebieg są: droga krajowa nr 79, o przebiegu niemal południkowym, równoległym do osi Wisły, łącząca Warszawę z Kozienicami oraz droga wojewódzka nr 731 o przebiegu równoległym do doliny Pilicy. Utrudnieniem może być również linia kolejowa relacji Warszawa Zachodnia – Kraków Główny Osobowy, przecinająca Gminę i Dolinę Pilicy. Przebieg drogi wojewódzkiej nr 730, a także dróg powiatowych nie ingeruje w struktury obszarów najcenniejszych przyrodniczo i objętych ochroną prawną.

1.3. Powiązania komunikacyjne i infrastrukturalne

Powiązania komunikacyjne gminy Warka z obszarem zewnętrznym odbywają się za pośrednictwem drogi krajowej, dwóch dróg wojewódzkich oraz sieci dróg powiatowych, a także kolei. Najważniejszymi elementami systemu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym są drogi wojewódzkie nr 731 i 730, które zapewniają połączenia z najważniejszymi ośrodkami regionalnymi: Białobrzegami, Potyczem, Grójcem. Układ ww. dróg sprawia, że teren całej Gminy jest doskonale skomunikowany z regionem. Ze względu na swoje peryferyjne położenie mniejsze znaczenie ma droga krajowa nr 79 relacji Warszawa – Kozienice. Układem uzupełniającym jest sieć dróg powiatowych umożliwiających dojazd do głównych ośrodków gmin ościennych.

Przez terytorium Gminy niemal równolegle do drogi powiatowej nr 1672W, po wschodniej stronie miasta Warka na odcinku ok. 10,5 km, przebiega linia kolejowa, umożliwiająca połączenie pomiędzy Warszawą Zachodnią a Krakowem Głównym. Na terenie Gminy, zlokalizowane są trzy przystanki kolejowe w miejscowościach: Warka, Gośniewice i Michalczew, na których zatrzymują się pociągi umożliwiające bezpośrednią podróż z Gminy do Warszawy oraz w przeciwnym kierunku – połączenia przede wszystkim do Radomia.

Główne powiązania infrastrukturalne na terenie Gminy obejmują:
1) dwutorową linię przesyłową o napięciu 220 kV relacji Kozienice – Piaseczno, Kozienice – Mory;
2) gazociąg dystrybucyjny WC DN200 relacji Promna – Niemojewice – stacje redukcyjne I stopnia zlokalizowane są w miejscowości Zastruże oraz Warka Niemojewice;
3) linia światłowodowa biegnąca z Białobrzegów do Warki oraz z Grabowa do Warki i dalej przez Gośniewice do miejscowości Konary.

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

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

W przestrzeni Gminy wyróżnić można kilka czytelnych struktur funkcjonalno-przestrzennych:
1) obszar centralny (Warka) – o wielofunkcyjnym charakterze, ze zwartą zabudową miejską. Tutaj zbiegają się główne drogi, a rozwinięte funkcje usługowe mają centrotwórczy i ponadlokalny charakter;
2) obszar wschodni, nadpiliczno-wiślany – obejmujący miejscowości nadpiliczne i nadwiślane, o czytelnym układzie osadniczym (zwartą zabudową zlokalizowaną najczęściej w otoczeniu terenów leśnych), z przewagą funkcji mieszkaniowej, rekreacyjnej i przyrodniczej (Niwy Ostrołęckie, Ostrołęka, Przylot, Ostrówek, Podgórzyce);
3) obszary wielofunkcyjne o zróżnicowanym układzie osadniczym (zwartą zabudową zlokalizowaną wzdłuż dróg i sadami rozciągającymi się na jej zapleczu oraz zabudową rozproszoną, również zlokalizowaną wzdłuż dróg), o wielofunkcyjnym charakterze, łączące funkcje mieszkaniowe, rekreacyjne, przyrodnicze i rolnicze (południowo-wschodni: Stara Warka, Pilica, południowo-zachodni: Budy Michałowskie, część miejscowości Lechanice i Warka);
4) obszary wielofunkcyjne o czytelnym układzie osadniczym (zwartą zabudową zlokalizowaną wzdłuż dróg i sadami rozciągającymi się na jej zapleczu oraz zabudową rozproszoną, również zlokalizowana wzdłuż dróg), o wielofunkcyjnym charakterze, łączące funkcje mieszkaniowe, usługowe i rolnicze (północny: Konary, północno-zachodni: Laski, Nowa Wieś, południowo-zachodni: Michałów Dolny i Michałów Górny, Michalczew);
5) obszary monofunkcyjne o czytelnym układzie osadniczym (zwartą zabudową zlokalizowaną wzdłuż dróg i sadami rozciągającymi się na jej zapleczu) łączące funkcje mieszkaniowe i rolnicze (Bończa, Branków, Palczew, Wola Palczewska, Stare Biskupice, Wrociszew,

Zastróże, Opożdżew, Kazimierków, Wichradz, Murowanka, Hornigi, Gąski, Gośniewice, Piaseczno, Klonowa Wola, Magierowa Wola;

6) obszary monofunkcyjne bez czytelnego układu osadniczego (z rozproszoną zabudową) łączące funkcje mieszkaniowe i rolnicze (zachodni: Michałów Parcela, Palczew Parcela, północno-zachodni: Gucin, Nowe Biskupice, Budy Opożdżewskie, Brzezinki, Krześniaków, Prusy, wschodni: Kalina, Grażyna, Dębnowola);
7) obszary monofunkcyjne prawie pozbawione zabudowy, o charakterze przyrodniczym (Wola Palczewska, Michałów Parcela, Borowe).

Wiele wareckich miejscowości ma wyraźnie ukształtowane struktury przestrzenne. Występują tu zarówno wsie „ulicówki" – pasma zabudowy przydrożnej (np. Grzegorzewice, Warka-Niemojewice, Wichradz, Gośniewice, Magierowa Wola, Palczew), wsie „samotnice" – zabudowa zagrodowa, rozproszona (np. Gucin, Krześniaków, Brzezinki), wsie o układzie centralnym, wielodrożnice – zabudowa mieszkaniowa i usługowa, która koncentruje się w części centralnej (np. Klonowa Wola, Wrociszew, Opożdżew).

Najbardziej złożony układ przestrzenny posiada miasto Warka. Pierwotnie rozwijało się ono wzdłuż skarpy nadpilickiej, co widać w zachowanym układzie „wrzeciona" z rynkiem zlokalizowanym w centrum i poprzecznymi ulicami (nawiązującymi do przebiegu Pilicy). W późniejszym okresie, rozwój przestrzenny miasta odbywał się w kierunku północnym. Elementami, które ograniczały rozprzestrzenianie się zabudowy w kierunku zachodnim i wschodnim była linia kolejowa (zachód) oraz pałac z parkiem i folwark Winiary (wschód). Obecnie staromiejskie centrum jest bardzo zadbane, zarówno w zakresie wystroju elewacji, nawierzchni ulic i chodników, wyposażenia w obiekty małej architektury, ruch samochodowy został tu uspokojony, wyprowadzony na zewnątrz. Największa koncentracja usług występuje w Warce w rejonie starówki i na północ od niej. Jeszcze dalej, w rozwidleniu dróg wojewódzkich i po zachodniej stronie ulicy Gośniewskiej na całej jej długości w granicach miasta zlokalizowane są zakłady produkcyjne i usługi bardziej uciążliwe – stacje paliw, browar, zakłady przetwórstwa owoców, składy budowlane. Osiedla mieszkaniowe rozwinęły się w zdecydowanym oddaleniu od ww. „strefy przemysłowej", tj. w zachodniej części miasta pomiędzy torami kolejowymi a starówką (zabudowa jednorodzinna), w północno-wschodniej (zabudowa jednorodzinna) oraz południowej części miasta, a także w części środkowo-północnej na wschód od drogi wojewódzkie nr 731 (zabudowa wielorodzinna). Nowe budownictwo mieszkaniowe powstaje w miarę dostępności terenu na zapleczu istniejących osiedli, tworząc coraz większą strefę podmiejską.

Dominującym typem zabudowy na obszarach wiejskich jest zabudowa zagrodowa, mniej popularna jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Wśród zwartej zabudowy mieszkaniowej występują pojedyncze obiekty usługowe, a także, co jest cechą charakterystyczną rejonu warecko-grójeckiego, obiekty służące przechowywaniu produkowanych tu owoców, głównie jabłek. Obiekty te towarzyszą zabudowie mieszkalnej lub występują niezależnie od niej. Nie obserwuje się powszechnej na terenach rolniczych tendencji do rezygnacji z prowadzenia działalności rolniczej i przekształcania zabudowy zagrodowej w zabudowę wyłącznie mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową. Nowe budownictwo mieszkaniowe, poza Warką, rozwija się głównie w miejscowościach nadpilicznych i nadwiślanych, często jako zabudowa rekreacji indywidualnej (Niwy Ostrołęckie, Ostrołęka). Gmina zalicza się do obszarów atrakcyjnych dla lokalizacji tzw. drugich domów (realizowanych zarówno jako zabudowa rekreacji indywidualnej, jak i mieszkaniowa). Ze względu na występowanie w Gminie trzech kluczowych czynników lokalizacyjnych dla realizacji „drugich domów"[4], jakimi są atrakcyjność przyrodniczo-krajobrazowa, bliskość miejsca zamieszkania („pierwszego domu" np. w Obszarze Metropolitalnym Warszawy) i dobra dostępność komunikacyjna względem 'pierwszego" miejsca zamieszkania (zwykle dużego miasta, tu np. Warszawy), przewiduje się, ze zjawisko realizacji drugich domów będzie się nasilać. Już teraz widoczna jest koncentracja zabudowy letniskowej w miejscowościach w dolinach rzecznych – w miejscowościach tych położonych na zachód od Warki zlokalizowanych jest 80 budynków w zabudowie letniskowej (najwięcej w Lechanicach – 42 i Zastróżu – 22), w Warce 23 budynki, w miejscowościach położonych na wschód od Warki – 46 (najwięcej w Niwach Ostrołęckich – 26 i Ostrołęce – 11) (za danymi Urzędu Miejskiego, kwiecień 2016 r.). W pozostałych miejscowościach występują pojedyncze obiekty letniskowe lub nie ma ich wcale.

[4] Czarnecki A., Heffner K., 2008, *„Drugie domy" a z zrównoważony rozwój obszarów wiejskich*, WIEŚ I ROLNICTWO, nr 4 (141).

Tab. 1. Użytkownie terenów w gminie Warka.

Sposób użytkowania terenu		Miasto		Obszar wiejski		Łącznie	
		Powierzchnia (ha)	Udział w powierzchni Miasta (%)	Powierzchnia (ha)	Udział w powierzchni obszaru wiejskiego (%)	Powierzchnia (ha)	Udział w powierzchni Gminy (%)
Tereny zainwestowane	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	148,7	5,6	62,7	0,4	211,5	1,0
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	8,7	0,3	5,6	0,0	14,3	0,1
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	26,1	1,0	2,1	0,0	28,2	0,1
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług	3,3	0,1	0,0	0,0	3,3	0,0
	Tereny zabudowy zagrodowej	101,8	3,8	716,7	4,1	818,5	4,0
	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	3,2	0,1	30,5	0,2	33,6	0,2
	Tereny zabudowy usługowej	43,0	1,6	36,1	0,2	79,3	0,4
	Tereny usług sportu i rekreacji	8,2	0,3	0,0	0,0	8,2	0,0
	Tereny turystyczno-rekreacyjne	9,7	0,4	2,3	0,0	11,9	0,1
	Tereny urządzeń sportu i rekreacji	33,1	1,2	0,9	0,0	34,0	0,2
	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług	53,0	2,0	10,7	0,1	63,8	0,3
	Tereny poeksploatacyjne	0,0	0,0	8,3	0,0	8,3	0,0
	Tereny obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego płodów rolnych	19,7	0,7	10,3	0,1	30,0	0,1
	Tereny obiektów magazynowych w gospodarstwach sadowniczych	16,9	0,6	17,8	0,1	34,6	0,2
	Tereny placów miejskich	1,1	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0
	Tereny komunikacji samochodowej – parkingi i garaże	4,6	0,2	0,3	0,0	4,8	0,0
	Tereny obiektów obsługi komunikacji	0,5	0,0	0,1	0,0	0,6	0,0
	Tereny kolejowe	28,2	1,1	14,2	0,1	42,4	0,2
	Tereny infrastruktury technicznej	16,3	0,6	3,4	0,0	19,7	0,1
	Tereny zabudowane nieużytkowane	2,7	0,1	2,6	0,0	5,3	0,0
	Razem	**528,8**	**19,7**	**924,6**	**5,3**	**1453,3**	**7,0**
Tereny rolnicze, w tym grunty orne, sady oraz łąki i pastwiska		**1642,2**	**61,4**	**13228,5**	**75,3**	**14870,8**	**73,7**
Tereny zieleni i wód	Tereny zadrzewione	108,2	4,0	579,8	3,3	688,0	3,4
	Lasy	211,9	7,9	2230,2	12,7	2442,0	12,1
	Tereny zieleni naturalnej doliny rzecznej	28,1	1,0	104,1	0,6	132,2	0,7
	Tereny upraw ogrodniczych i rekreacji	18,6	0,7	0,0	0,0	18,6	0,1
	Tereny zieleni urządzonej	22,8	0,9	15,9	0,1	38,7	0,2
	Tereny cmentarzy (czynnych i nieczynnych)	7,2	0,3	5,1	0,0	12,3	0,1
	Tereny wód powierzchniowych (stojących i płynących)	109,2	4,1	461,8	2,6	571,0	2,8
	Razem	506,0	18,9	3396,9	19,4	3902,9	19,3
	RAZEM	**2677**	**100**	**17550**	**100**	**20227**	**100**

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej przeprowadzonej dla potrzeb Studium.

Ilość terenów zagospodarowanych w Gminie stale się powiększa. W latach 2008-2017 każdego roku oddawano do użytkowania przeciętnie 34 nowe budynki mieszkalne oraz 19 nowych budynków niemieszkalnych. Więcej nowych budynków mieszkalnych oddawano w mieście, zaś nowych budynków niemieszkalnych na obszarze wiejskim.

Tab. 2. Liczba nowych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2008-2017.

Budynki		Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania										**Średnia**
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Nowe budynki mieszkalne	Miasto	37	26	26	14	12	22	16	23	19	17	**21**
	Obszar wiejski	14	8	14	10	11	13	12	12	15	23	**13**
	Razem	**51**	**34**	**40**	**24**	**23**	**35**	**28**	**35**	**34**	**40**	**34**
Nowe budynki niemieszkalne	Miasto	1	3	3	4	2	6	7	0	6	7	**4**
	Obszar wiejski	9	10	10	12	18	16	26	20	18	11	**15**
	Razem	**10**	**13**	**13**	**16**	**20**	**22**	**33**	**20**	**24**	**18**	**19**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS BDL.

W latach 2008-2015[5] zgodnie z danymi GUS, z grupy budynków niemieszalnych na terenie gminy Warka oddano do użytku 189 nowe budynki. Wśród nich znalazły się:

– realizowane wyłącznie w mieście: 1 obiekt z grupy budynków szkół i instytucji badawczych i 3 budynki handlowo usługowych;

– realizowane wyłącznie w obszarze wiejskim: 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych nieprzystosowanych do stałego zamieszkania, 1 budynek zbiorowego zamieszkania, 4 budynki przemysłowe i 1 budynek kultu religijnego i czynności religijnych;

– realizowane i w mieście i w obszarze wiejskim: 94 budynków gospodarstw rolnych (w tym 1 w mieście), 31 obiektów z grupy zbiorników, silosów i budynków magazynowych (w tym 10 w mieście), 13 garaży (w tym 11 w mieście).

Tab. 3. Średnia powierzchnia użytkowa nowych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oddanych do użytkowania w danym roku w latach 2008-2017.

Budynki wg funkcji (łączna liczba obiektów z wszystkich lat)	Średnia powierzchnia użytkowa nowych budynków oddanych do użytkowania w danym roku [m^2]											**Średnia**
	Obszar	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Budynki mieszkalne (195)[6]	Miasto	*brak danych uwzględniających liczbę mieszkań w budynku*				182	170	153	**186**	157	165	**169**
	Obszar Wiejski					**160**	**157**	**163**	**187**	**130**	**158**	**159**
Średnia dla Gminy						**171**	**165**	**157**	**186**	**145**	**161**	**164**
Budynki niemieszkalne ogółem (189):	Miasto	*65*	366	155	83	145	164	1920	**-**	366	382	**365**
	Obszar Wiejski	408	404	327	412	376	383	434	**274**	367	408	**379**
Średnia dla Gminy		**373**	**395**	**287**	**330**	**353**	**324**	**749**	**274**	**367**	**398**	**385**
Budynki niemieszkalne w obszarze miejskim i wiejskim:												
Budynki mieszkalne jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania (5)		*72*	*81*	-	-	79	-	-	*138*			-
Budynki zbiorowego zamieszkania (1)		-	-	-	-	-	-	*329*	-			-

[5] Brak danych dla lat późniejszych.

[6] Ze względu na dostępne dane, podane w tabeli informacji dotyczące budynków mieszkalnych, odnoszą się wyłącznie do budynków jednomieszkaniowych (przeważających na terenie Gminy) oddanych w latach 2012-2017. Poza nimi w tym okresie oddano do użytkowania 9 „budynków o 3 i więcej mieszkaniach".

Budynki handlowo-usługowe (3)	-	463	-	-	-	-	*948*	-	*brak danych*	-
Budynki garaży (13)	*65*	-	*42*	66	*45*	109	99	-		-
Budynki przemysłowe (4)	655	-	342	-	-	-	-	-		-
Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe (31)	*547*	*174*	347	296	334	341	5223	-		-
Budynki szkół i instytucji badawczych (1)	-	-	-	-	-	-	*1723*	-		-
Budynki gospodarstw rolnych (94)	231	404	229	433	376	392	446	274		-
Budynki kultu religijnego i czynności religijnych (1)	-	-	-	-	-	-	*513*	-		-

wartość powierzchni pisane kursywą gdy w danym roku powstał tylko 1 budynek danego typu
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS BDL.

Uzbrojenie terenu omówione zostało w rozdz. 10 i 11.

2.2. Dotychczasowe przeznaczenie oraz stan systemu planowania przestrzennego

Dotychczasowe przeznaczenie

W obszarze gminy Warka miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone zostały wyłącznie dla niewielkich fragmentów miasta. Tereny położone w granicach trzech spośród czterech obowiązujących planów przeznaczone zostały przede wszystkim na cele zabudowy mieszkaniowej, usług, dróg i ulic oraz ewentualnej towarzyszącej im infrastruktury technicznej, parkingów i zieleni urządzonej. W jednym planie miejscowym, obejmującym obszar browaru, tereny przeznaczone zostały głównie na cele przemysłowo-składowo-magazynowe i usług.

W dotychczas obowiązującym Studium jako kierunek rozwoju wskazano przeznaczenie zarówno na cele zabudowy (począwszy od zabudowy zagrodowej po funkcje usługowe, składowe i przemysłowe) jak i funkcje rolnicze i przyrodnicze. Do bardziej różnorodnego i intensywnego zagospodarowania wskazano obszar miasta.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Warka, uchwalone zostało uchwałą Nr XII/129/99 Rady Miejskiej w Warce z dnia 24 czerwca 1999 r. Studium wykonane zostało zgodnie z zasadami i procedurą sporządzania studium określonymi w nieobowiązującej ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 1999r, Nr .15, poz. 139).

Ustalenia ww. Studium nie odpowiadały zmieniającym się potrzebom rozwojowym miasta i gminy Warka, pozostawały niezgodne z obowiązującymi w zakresie planowania przestrzennego przepisami prawa w związku z czym Rada Miejska w Warce kilkukrotnie podejmowała uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium:

1) uchwała Nr IX/66/07 z dnia 27 czerwca 2007 r. – zmiana całego Studium;
2) 5 uchwał podjętych w trakcie jednej sesji Rady Miejskiej – od Nr XXXI/210/12 do Nr XXXI/214/12 z dnia 30 listopada 2012 r. – zmiana części Studium w zakresie terenów określonych w poszczególnych uchwałach;
3) uchwała Nr XXXIII/228/12 z dnia 28 grudnia 2012 r. – zmiana części Studium w zakresie terenu określonego w uchwale.

Dotychczas, mimo podjęcia ww. uchwał prace nad zmianą Studium nie były prowadzone. Niniejszy dokument, opracowany w trybie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zastępuje dotychczas obowiązujący dokument. Pilną potrzebę opracowania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stwierdzono w wyniku przeprowadzonej w końcu 2013 r. analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Warka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wymogami art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Jako, że cele i wizja rozwoju miasta i gminy Warka określone w obowiązującym dokumencie uległy dezaktualizacji, Rada Miejska w Warce podjęła uchwałę Nr XLVII/322/13 Rady Miejskiej w Warce z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka.

Plany miejscowe

Dla części obszaru gminy Warka wg stanu z kwietnia 2017 r. obowiązują 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyszczególnionych w poniższej tabeli.

Wyłącznie jeden z wymienionych poniżej planów miejscowych, tj. *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Warki w rejonie ul. Cmentarnej, ul. K. Pułaskiego i ul. Ledóchowskiego* (pozycja 4) opracowany został w trybie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.* Wszystkie pozostałe plany sporządzone zostały w oparciu o nieobowiązujące przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym*, jednak zachowały swoją moc na podstawie art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.* Wszystkie obowiązujące plany miejscowe dotyczą obszaru miasta Warka.

Tab. 4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Warka.

Lp.	Nazwa/ Nr uchwały	Obszar objęty planem	Powierz-chnia w ha
1	**MPZP obszaru „Winiary III" w mieście Warka** – uchwała Nr XLII/438/01 Rady Miejskiej w Warce z dnia 22 czerwca 2001 r.	**Granice obszaru „A" wyznaczają linie:** **–** od północy: linia łącząca północną granicę ul. Jesiennej i ul. A. Lewandowskiej, – od wschodu: wschodnia granica ul. Dominikańskiej, – od południa: południowa granica działki nr 792/51, – od zachodu: linia wyznaczona przez zachodnią granicę działki 792/51. Granice obszaru "B" wyznaczają granice działki nr ew. 2553, położonej w północnej części miasta, na zachód od ul. Parkowej.	2,3
2	**MPZP terenu położonego przy ulicy Gośniewskiej w Warce** – uchwała Nr V/35/03 Rady Miejskiej w Warce z dnia 24 stycznia 2003 r.	Granice obszaru wyznaczają linie: – od północy – granica administracyjna miasta Warki i wsi Laski oraz północna granica pasa drogowego drogi łączącej ul. Gośniewską z terenami miasta Warki leżącymi po drugiej stronie torów kolejowych, – od wschodu – wschodnia granica ul. Gośniewskiej (z jednoczesnym uwzględnieniem działki nr ew. 585/2 oraz działki nr ew. 594/4 – na których znajdują się studnie głębinowe), – od południa – południowa granica pasa drogowego ul. Kolejowej do granicy z terenami kolejowymi, – od zachodu – wschodnia granica torów kolejowych w Warce.	24,7
3	**MPZP miasta Warka pn: „Ciemniewskiego" w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej –** uchwała Nr XIV/152/03 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 listopada 2003 r. ; uchwała Nr XXIII/230/04 Rady Miejskiej w Warce z dnia 30 lipca 2004 r. w sprawie sprostowania błędów	**Granice obszaru wyznaczają linie:** – od północy – południowa granica działki nr 751, – od wschodu – wschodnia granica działki nr 745, – od południa – północna linia rozgraniczenia ul. Ks. Ciemniewskiego, – od zachodu – ul. Puławska.	11,4
4	**MPZP miasta Warki w rejonie ul. Cmentarnej, ul. K. Pułaskiego i ul. Ledóchowskiego** – uchwała Nr XXXIV/204/17 Rady Miejskiej w Warce z dnia 23 marca 2017 r.	**Granice obszaru wyznaczają linie:** – od północy – północna linia rozgraniczająca pas drogowy ul. Ciemniewskiego, – od wschodu – wschodnia linia rozgraniczająca pas drogowy ul. Ledóchowskiego, – od południa – północna granica pasa drogowego ul. K. Pułaskiego, – od zachodu – zachodnia granica pasa drogowego ul. Cmentarnej.	11,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Warce.

W czasie opracowywania niniejszego Studium trwały prace nad sporządzeniem zmiany *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Warka pn. „Ciemniewskiego" w obrębie ulic: Ks. Ciemniewskiego i Puławskiej*.

Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 4, ust. 2, pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w przypadku braku planu miejscowego określenie sposobów zagospodarowania terenu dla inwestycji innych niż inwestycje celu publicznego następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W latach 2010–2013 dla obszaru miasta i gminy Warka wydano łącznie 561 decyzji o warunkach zabudowy. Spośród nich wszystkich wyłącznie 258 decyzji dotyczyło realizacji nowych obiektów kubaturowych, tj. budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych, obiektów usługowych, obiektów magazynowych w gospodarstwach sadowniczych oraz innych obiektów magazynowych. Duża liczba składanych wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i związana z tym znaczna ilość wydawanych decyzji świadczy o dużym zainteresowaniu realizacją inwestycji budowlanych. Z punktu widzenia ładu przestrzennego, przy takiej ilości wydawanych decyzji korzystne byłoby prowadzenie inwestycji w oparciu o plan miejscowy. Poza granicami administracyjnymi miasta Warka obserwuje się dość duże zainteresowanie nowym budownictwem, które dotyczy wielu wsi, zwłaszcza zaś wsi: Michałów Górny, Michałów Dolny,

Palczew, Wola Palczewska, Stare Biskupice, Michalczew, Wichradz, Konary, Podgórzyce, Ostrówek, Klonowa Wola, Ostrołęka, Pilica oraz Stara Warka.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Zgodnie z art. 4, ust. 2, pkt 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku planu miejscowego określenie sposobów zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Od 2011 r. obserwuje się spadek liczby inwestycji w zakresie zadań publicznych i tym samym liczby wydawanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zdecydowana większość wydanych decyzji dotyczy budowy, rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – ponad 90% decyzji odnosi się do obiektów liniowych tj. sieci elektroenergetycznej, oświetleniowej, wodociągowej, gazowej, telekomunikacyjnej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz dróg publicznych. Inwestycje infrastrukturalne lokalizowane były zarówno w mieście Warka, jak i na wiejskich obszarach Gminy.

2.3. Ład przestrzenny

Stan ładu przestrzennego na terenie Gminy ocena się jako stosunkowo dobry przede wszystkim w obszarach koncentracji zabudowy, gdzie wykształciła się uporządkowana struktura przestrzenna. Wymagania ładu przestrzennego jedynie w obrębie kilku niewielkich obszarów na terenie miasta wynikają z zapisów zawartych w obowiązujących planach miejscowych. W obszarach niepokrytych planami miejscowymi, czyli w całym obszarze wiejskich oraz niemal całym mieście, wymagania ładu przestrzennego wynikają z ustaleń decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co należy uznać za niedostateczną ochronę ładu przestrzennego.

Głównymi problemami w zakresie kształtowania ładu przestrzennego na terenie Gminy są:

1) znikome pokrycie planami miejscowymi, a w szczególności brak planów miejscowych dla obszaru śródmiejskiego;
2) konieczność ochrony przed zabudową obszarów dolinnych, szczególnie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – problem dotyczy przede wszystkim presji na zabudowę rekreacji indywidualnej i obiektów sportowych w miejscowościach nadpilicznych;
3) niedostatek infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej, zwłaszcza bezpiecznych przystani wodnych dla obsługi korzystających ze szlaku wodnego Pilicy kajakarzy; degradacja oraz zaprzestanie użytkowania części zabytków, szczególnie: zespołu pałacowo-folwarcznego w Nowej Wsi;
4) konieczność zachowania drożności korytarzy ekologicznych, wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

3. Stan środowiska

3.1. Ukształtowanie terenu

Obszar gminy Warka znajduje się w granicach trzech jednostek podziału fizyczno-geograficznego Polski, dokonanego przez J. Kondrackiego, głównie na podstawie cech morfologicznych terenu. Przeważająca część Gminy położona jest w obrębie mezoregionu Równiny Warszawskiej (318.76), którą od pozostałych dwóch jednostek: mezoregionu Doliny Środkowej Wisły (318.75) oraz mikroregionu Doliny Dolnej Pilicy (318.771) oddzielają wysokie skarpy. Wszystkie trzy ww. jednostki są częścią rozległego makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej (318.7).

Od pozostałych dwóch jednostek morfologię Równiny Warszawskiej wyróżnia małe urozmaicenie form i wysokości względnych. Stanowi ona wysoczyznę morenową – silnie zdenudowaną, w przeważającej części płaską. Szczególną monotonią rzeźby charakteryzuje się środkowa i północna część wysoczyzny, gdzie pierwotne, niewielkie deniwelacje zatarte zostały przez uprawy sadownicze. W kierunku południowym powierzchnia równiny staje się bardziej falista, zwłaszcza po zachodniej stronie linii kolejowej – im bliżej doliny tym więcej wzniesień: pagórków kemowych i pagórków moreny czołowej o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m. Wyższe kulminacje (do 10,0 m) w postaci równoleżnikowych wałów spotkać można w peryferyjnej, południowo zachodniej części Gminy (obr. Michałów Parcela).

Cała powierzchnia wysoczyzny poprzecinana jest dolinami denudacyjnymi oraz rzeczno-denudacyjnymi. Ze względu na obecność większej ilości form w południowo-zachodniej części wysoczyzny, również i tutaj doliny denudacyjne są formami o większej skali niż w przypadku środkowej i północnej części wysoczyzny. Doliny te są silnie rozczłonkowane, ich dna są szerokie i płaskie,

a zbocza choć wyraźnie zaznaczone to jednak łagodne. Większość z tych dolin na przebieg równoleżnikowy, biorąc swój początek obszarach leśnych (lasach Palczewskich i Michalczewskich). Ze względu na stosunkowo duże rozmiary i położenie pełnią one funkcje lokalnych korytarzy ekologicznych.

Z kolei doliny denudacyjne, które rozwinęły się w środkowej i północnej części wysoczyzny są na ogół płytkie i trudno dostrzegalne. Te najbardziej wyraźne spośród nich wcinają się w powierzchnię wysoczyzny przybierając często formę głębokich jarów, niekiedy silnie rozczłonkowanych (Stara Warka, Konary, Klonowa Wola, Nowa Ostrołęka, Nowa Pilica). Najdłuższe z nich są silnie rozczłonkowane (w Konarach i Magierowej Woli jedna z dolin osiąga ok. 2,0 km), koncentrują wody powierzchniowe i odprowadzają je do Wisły lub ujściowego odcinka Pilicy.

Dolinę Pilicy i Wisły od opisanego powyżej terenu wysoczyzny (Równiny Warszawskiej) oddziela skarpa przebiegająca równolegle do biegu rzek. Wysokość skarpy zmienia się: od ponad 20,0 m przy ujściowym odcinku Pilicy (Konary – Pilica) do 5,0-10,0 m przy pozostałym odcinku Pilicy. Obie doliny są asymetryczne (skarpa wyłącznie po północnej stronie doliny) posiada dobrze wykształcone terasy zalewowe i nadzalewowe. W obrębie doliny Wisły i doliny przyujściowego odcinka Pilicy występują dwa holoceńskie terasy zalewowe: niższy – z licznymi starorzeczami i porośnięty niewysoką roślinnością krzewiastą oraz wyższy – zagospodarowany uprawami sadowniczymi. W zachodniej części doliny wykształciły się terasy plejstoceńskie, w obrębie których rozwinęły się miejscowości: związane z doliną Wisły – Podgórzyce, Konary, Ostrówek oraz związane z doliną Pilicy – Przylot, Ostrołęka, Niwy Ostrołęckie. Odcinek doliny Pilicy od jej ujścia do Starej Warki pozbawiony jest tarasów – rzeka bezpośrednio podcina krawędź wysoczyzny. Dalej, na odcinku od Niemojewic w górę rzeki znów zaznaczone są wyraźne tarasy zalewowe: niższe, zalewane podczas wezbrań, niezagospodarowane oraz wyższe, najczęściej zalesione.

Wysokości bezwzględne w obszarze wysoczyzny wynoszą 120,0-145,0 m n.p.m. Największe kulminacje występują w części południowo-zachodniej w miejscowościach Michałów (147,4 m), Branków (147,0 m) i Palczew (144,2 m), natomiast w pozostałej części wysoczyzny nie przekraczają 130,0 m. Najniżej położone tereny w obrębie doliny Pilicy znajdują się na wysokości 108,0-98,0 m n.p.m., zaś w obrębie doliny Wisły – 97,0-92,0 m n.p.m.

3.2. Budowa geologiczna

Gmina Warka położona jest w jednostce geologicznej: niecki mazowieckiej która jest częścią większej struktury – synklinorium brzeżnego. Budowa geologiczna terytorium Gminy znana jest przede wszystkim z otworów wiertniczych i przedstawia się następująco:

Podłoże mezozoiczne:

Na podstawie wierceń niewiele wiadomo o utworach wieku mezozoicznego budujących podłoże gminy Warka. Najstarsze rozpoznane na podstawie wierceń utwory pochodzą z okresu kredy górnej – mastrychtu. Ich strop znajduje się na głębokości od 3,0 m n.p.m. w obrębie dolin rzecznych do 28,0 m n.p.m. na terenach wysoczyzn.

Podłoże kenozoiczne – kształtowanie się podłoża kenozoicznego:

Najstarsze utwory kenozoiczne wyściełające dno Niecki Mazowieckiej powstały w okresie paleogenu w wyniku sedymentacji osadów morskich: mułków piaszczystych z duża ilością glaukonitu. W trakcie następujących po sobie kolejnych transgresji morskich w oligocenie następowała sedymentacja materiału detrycznego i ilastego. Później, po wycofaniu się w okresie miocenu morza, osadzanie materiału miało miejsce wyłącznie w zbiornikach śródlądowych. Był to przede wszystkim materiał drobnoziarnisty.

Stopniowe ochładzanie się klimatu doprowadziło w plejstocenie do transgresji lądolodu skandynawskiego. Z okresu pierwszego zlodowacenia nie stwierdzono dotychczas żadnych utworów na terenie Gminy. W okresie poprzedzającym kolejne zlodowacenie (południowopolskie) wykształciła się głęboka dolina Wisły oraz kopalna dolina Pilicy o przebiegu równoległym do dzisiejszego.

Zlodowacenie południowopolskie pozostawiło po sobie nieliczne utwory w postaci glin zwałowych i utworów zastoiskowych, które w dużym stopniu zostały zerodowane przez wody płynące pra dolinami Pilicy i Wisły.

Kolejne nasunięcie lądolodu określane mianem zlodowacenia środkowopolskiego wywarło istotny wpływ na ukształtowanie się widocznej do dziś rzeźby obszaru Gminy. Deponowane były wówczas gliny zwałowe, z których w dużej mierze zbudowana jest wysoczyzna doliny Pilicy, a także – w okresach ocieplenia pomiędzy kolejnymi „nasunięciami" – utwory zastoiskowe i rzeczne. Po ustąpieniu lodowca miała miejsce silna działalność wód polodowcowych, w wyniku której nastąpiło uformowanie dolin Wisły i Pilicy oraz depozycja w nich materiału rzecznego.

Chociaż obszar Gminy nie znalazł się w zasięgu ostatniego stadium zlodowacenia środkowopolskiego, to znalazłszy się na jego przedpolu podlegał jego wpływowi, o czym świadczą osady piasków sandrowych na terenach położonych nieco dalej od doliny Pilicy w kierunku północno-zachodnim.

W schyłkowym okresie plejstocenu, tj. po ustąpieniu lądolodu oraz w holocenie dominują procesy denudacyjne, których wynikiem jest obserwowana współcześnie rzeźba.

Podłoże kenozoiczne – charakterystyka osadów powierzchniowych:

Obszar wysoczyzny zbudowany jest z osadów[7]:

1) piasków, żwirów, mad rzecznych oraz torfów i namułów – zalegających w obszarach dolin rzecznych Wisły, Pilicy i Czarnej, w tym we wschodniej części miasta Warka;
2) piasków, żwirów i mułków rzecznych – zalegających w obrębie tarasów zalewowych we wschodniej części Gminy w obrębie miejscowości: Pilica, Niwy Ostrołęckie, Ostrołęka, Przylot, Ostrówek, Konary, Podgórzyce;
3) glin zwałowych, zwietrzelin glin zwałowych oraz piasków i żwirów lodowcowych – zalegających w przydolinnym pasie terenu o szerokości od 750,0 m (Niemojewice) do 2,5 km (Stara Warka) a nawet do 3,8 km od koryta Pilicy oraz w części północnej w obrębie miejscowości: Michalczew, Hornigi, Dębnowola, Magierowa Wola;
4) iłów, mułków i piasków zastoiskowych – zalegających w środkowo-wschodniej części Gminy, w obrębie miejscowości: Gąski, Prusy, Piaseczno, miasta Warki, Klonowa Wola, Dębnowola;
5) piasków i żwirów sandrowych – zalegających w pozostałej części obszaru Gminy, tj. w obrębie miejscowości: Piaseczno, Kalina. Grażyna, Pilica, Dębnowola oraz miejscowościach położonych na zachód od linii kolejowej.

Najmniej korzystnymi warunkami gruntowymi dla posadowienia zabudowy charakteryzują się[8]:

1) grunty organogeniczne (torfy, namuły) oraz niektóre grunty aluwialne (piaski humusowe, namuły piaszczyste tarasów zalewowych), <u>nienadające się do bezpośredniego posadowienia obiektów budowlanych</u>;
2) grunty eoliczne (piaski drobnoziarniste oraz lessy), niektóre grunty aluwialne (piaski pylaste, pyły, iły, mułki, mady tarasów zalewowych), grunty zastoiskowe (piaski drobnoziarniste, mułki, iły), grunty deluwialne (piaski drobnoziarniste, piaski gliniaste, pyły), grunty aluwialno-deluwialne, <u>o mało korzystnych warunkach posadowienia obiektów budowlanych, stwarzające niebezpieczeństwo upłynniania i uplastyczniania się podłoża, występowania zjawisk geodynamicznych lub osiadania zapadowego w zależności od rodzaju gruntu;</u>
3) grunty eluwialne (piaski gliniaste, piaski różnoziarniste, żwiry, lokalnie głaziki), <u>o średnio korzystnych warunkach posadowienia obiektów budowlanych z uwagi na słabe ich zagęszczenie.</u>

Pozostałe grunty nie stwarzają ograniczeń w posadowieniu zabudowy. Najbardziej korzystne warunki występują na gruntach lodowcowych – glinach zwałowych oraz piaskach i żwirach w obrębie moren, ale także na niektórych gruntach aluwialnych, tj. tych zbudowanych z piasków różnoziarnistych tarasów zalewowych.

3.3. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie Gminy nie występują ujęte w rejestrze prowadzonym przez Starostę obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym obszary osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze Gminy mogą jednak występować obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Są nimi strome strefy krawędziowe doliny Wisły i Pilicy.

Ponadto w granicach gminy Warka częściowo zlokalizowane jest osuwisko wykazane w bazie Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) pod numerem 16204 przedstawione na *Mapie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi (MOTZ) na obszarze Polski pozakarpackiej* opracowanej dla powiatu piaseczyńskiego. Występuje ono na terenie gminy Warka oraz gminy Góra Kalwaria (powiat

[7] Na podstawie *mapy geologicznej Polski w skali 1 : 500 000*.
[8] Na podstawie *Opracowania ekofizjograficznego.*

piaseczyński) w postaci zsuwu translacyjnego. Jego całkowita powierzchnia wynosi 0,4 ha. Należy do osuwisk aktywnych ciągle i aktywnych okresowo (w granicy Gminy wyłącznie jako aktywne ciągle)[9].

3.4. Zasoby surowcowe. Obszary i tereny górnicze

Na terenie Gminy występuje jedno udokumentowane i szczegółowo rozpoznane złoże – „Warka". Jest to złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej – glin o zasobach geologicznych bilansowych wynoszących 160 tys. m^3. Stratygrafię utworów określono na czwartorzęd – plejstocen. Grubość nadkładu wynosi od 0,20 do 2,30 m, miąższość złoża zaś od 1,8 do 6,9 m. Złoże „Warka" ma powierzchnię 3,36 ha, składa się z jednego pokładu, jednak nie jest eksploatowane[10].

Na terenie Gminy Warka brak jest obszarów i terenów górniczych ustanowionych na mocy przepisów odrębnych z zakresu geologii i górnictwa[11]. Nie występują tu również udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

3.5. Zasoby wodne

3.5.1. Wody podziemne

Wody strefy przypowierzchniowej

Obszar Gminy cechuje się zróżnicowanymi warunkami występowania wód w strefie przypowierzchniowej, co uwarunkowane jest budową geologiczną i morfologią terenu. Na znacznej części obszaru występuje jeden ciągły poziom wód gruntowych. Najpłycej, tj. na głębokości 0,0-1,0 m p.p.t. wody gruntowe zalegają w rejonach dolin, zagłębień i obniżeń. W obszarach tych zwierciadło wód gruntowych utrzymuje się często na powierzchni terenu. W obrębie tarasów rzecznych oraz terenów przyległych do dolin głębokość zalegania wód gruntowych wynosi 1,0-3,0 m p.p.t. przy czym im odległość od dolin większa, tym większa jest głębokość zwierciadła wód gruntowych. Ciągłość poziomu wód gruntowych jest lokalnie zaburzona w miejscach, gdzie w strefie przypowierzchniowej występują utwory słaboprzepuszczalne w postaci glin zwałowych.

W obrębie wysoczyzny, zbudowanej głównie z glin zwałowych, brak jest jednego ciągłego poziomu wód gruntowych. Wody gruntowe mogą pojawiać się tutaj lokalnie w rejonach występowania soczew utworów piaszczystych, zwłaszcza w okresach opadów i roztopów.

Warunki hydrogeologiczne

Według podziału Polski na jednostki hydrogeologiczne, wyznaczone i opracowane na mapie hydrogeologicznej Polski, gmina Warka znajduje się w obrębie 10 różnych jednostek wyznaczonych w oparciu o udział poziomów wodonośnych, parametry głównego poziomu wodonośnego oraz wielkość zasobów dyspozycyjnych. Świadczy to o dużym zróżnicowaniu warunków hydrogeologicznych w granicach Gminy. Dane dotyczące poszczególnych jednostek zestawiono w poniższej tabeli.

---

[9] Zgodnie z informacjami zawartymi w *Wykazie powiatów przewidzianych do opracowania MOTZ na obszarze Polski pozakarpackiej* dostępnym na stronie http://geoportal.pgi.gov.pl, opracowanie MOTZ dla powiatu grójeckiego planowane jest po 2022 r.

[10] Na podstawie „Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce" wg. stanu na 31.12.2016 r. oprac. Państwowy Instytut Geologiczny oraz Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2017 oraz na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego (MIDAS).

[11] *Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na dzień 31.12.2016 r., PIG, Warszawa 2017 oraz http://www.pgi.gov.pl/.*

Tab. 5. Warunki hydrogeologiczne w jednostkach hydrogeologicznych w obszarze gminy Warka.

Oznaczenie jednostki hydrogeologicznej	Przybliżony zasięg przestrzenny	Wiek poziomu wodonośnego głównego/ podrzędnego	Wydajność poziomu wodonośnego [m^3/dobę]	Głębokość występowania zwierciadła wód podziemnych – hydroizohipsy [m n.p.m]	Miąższość utworów głównego poziomu wodonośnego [m]
1bQ/TrII	Środkowa, zachodnia i południowo-zachodnia część Gminy: Nowa Wieś, Krześniaków, Brzezinki, Kazimierków, Opożdżew, Budy Opożdżewskie, Gucin, Nowe i Stare Biskupice, Wola Palczewska, Oskardów, Palczew Pracela, Palczew, Wrociszew, Bończa, Michałów Parcela, Branków.	**czwartorzęd /** neogen (miocen) – charakter nieciągły	10-50 (30-50 – w dolinie Czarnej)	110-130	0-10
2cTrI	Warka, ok. przysiółku Kolonia Gośniewska	**paleogen** (oligocen)	30-50	105	brak danych
3bQ/TrIII	Warka, Warka-Niemojewice oraz wschodnia część Gminy: Stara Warka, Piaseczno, Pilica, Kalina, Grażyna, Dębnowola, Klonowa Wola, Magierowa Wola, Ostrówek, Konary, Podgórzyce	**czwartorzęd /** paleogen (pliocen) paleogen (oligocen)	30-70 (50-70 w obrębie miasta Warka)	95-115	10-40
4bQ/TrIII	Grzegorzewice, Warka-Niemojewice	**czwartorzęd /** paleogen (oligocen)	30-50	110-120	20-40
5bTrI	Tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 731 – Bończa, Michałów Parcela,	**paleogen (pliocen)**	30-50	110	5-10
6aQ-TrIV	Najniższy taras zalewowy doliny Pilicy – Grzegorzewice, Lechanice, Zastruże, Palczew Parcela, Palczew, Bończa, Michałów Dolny i Górny, Budy Michałowskie, Branków	**czwartorzęd /** paleogen (eocen)	>70	105-125	>40
7aQ/TrIV	Najniższy taras zalewowy doliny Pilicy – Warka, Warka-Niemojewice	**czwartorzęd /** paleogen (eocen)	>70	105	20-40
1bQIII/Tr	Tarasy zalewowe doliny przyujściowego odcinka Pilicy (Ostrołęka, Niwy Ostrołęckie, Pilica)	**czwartorzęd**	30- >70	95-100	20-40
4aQ/TrIII	Tarasy zalewowe doliny Wisły oraz przyujściowego odcinka Pilicy (Podgórzyce, Ostrówek, Przylot)	**czwartorzęd /** paleogen (oligocen)	50-70	95	brak danych
3aQIII/Tr	Najniższy taras zalewowy doliny Pilicy – Niwy Ostrołęckie, Pilica	**czwartorzęd**	>70	95-100	brak danych

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Mapy hydrogeologicznej Polski* (www.psh.gov.pl) oraz *Opracowania ekofizjograficznego*, 2010 r.

Piętra użytkowe wód podziemnych

Obszar Gminy znajduje się w obrębie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:

1) udokumentowanego w 1996 r. zbiornika nr 222 – Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy). Jest to zbiornik czwartorzędowy, porowy o zasobach szacowanych na 616 680 m^3/dobę. Średnia głębokość ujęcia w jego obszarze wynosi ok. 60 m – w jego zasięgu położona jest wschodnia część Gminy;
2) nieudokumentowanych zbiorników nr 215 – Subniecka warszawska i nr 2151 – Subniecka Warszawska (część centralna). Są to zbiorniki porowe, a utwory wodonośne pochodzą z paleogenu/neogenu – w ich zasięgu położony jest cały obszar Gminy.

Obszar Gminy leży poza obszarami ochronnymi Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Główne piętra wodonośne na terenie Gminy zidentyfikowano w utworach:
1) czwartorzędu;
2) paleogenu/neogenu.

Piętra te, w południowej części Gminy łączą się ze sobą tworząc jeden główny poziom. Najlepiej wykształcony jest poziom czwartorzędowy, który stanowi główne źródło zaopatrzenia w wodę mieszkańców Gminy.

Na obszarze wysoczyzny poziom czwartorzędowy występuje na głębokości 10,0-40,0 m, a nawet większej (lokalnie 100,0 m) w utworach piasków i żwirów, które rozdzielone są wkładkami glin, mułków i iłów. Warstwa wodonośna przykryta jest utworami słaboprzepuszczalnymi – glinami zwałowymi, iłami zastoiskowymi, a zwierciadło wód utrzymuje się pod niewielkim ciśnieniem. W północnej części wysoczyzny, czwartorzędowe utwory wodonośne łączą się z utworami starszymi, tworząc jeden ciągły poziom wodonośny.

W dolinie Wisły i Pilicy czwartorzędowe utwory wodonośne pozostają odsłonięte, zwierciadło ich wód jest swobodne. Na znacznej długości dolin utwory te łączą się z piaskami miocenu i oligocenu tworząc jeden, wydajny i łatwo dostępny poziom wodonośny.

Wody użytkowe w skałach starszych znajdują się głównie w piaszczystych utworach miocenu i oligocenu oraz lokalnie – pliocenu. W obrębie wysoczyzny występują na głębokości 40,0-100,0 m, tj. głębiej niż w dolinie Wisły (40,0-60,0 m) czy Pilicy (20,0-30,0 m). Piętro to jest najlepiej wykształcone w północnej części obszaru Gminy.

Utwory starsze, mezozoiczne, w przedmiotowym obszarze są słabo rozpoznane. W jednym wierceniu[12] stwierdzono występowanie górno-kredowych utworów wodonośnych na głębokości 208,0 m. Badania w tym zakresie nie są prowadzone, przypuszcza się jednak, że poziom kredowy występuje na całym omawianym obszarze na głębokości poniżej 200,0 m.

Ujęcia wód podziemnych

Gminne ujęcia wód podziemnych zlokalizowane są na obszarze Gminy w miejscowościach: Warka, Gośniewice, Piaseczno, Dębnowola, Pilica, Bończa. Do innych ważniejszych ujęć wód podziemnych w Gminie należy siedem studni działających na potrzeby zakładu „GRUPA ŻYWIEC S.A. – Browar w Warce".

Tab. 6. Gminne ujęcia wód podziemnych na terenie gminy Warka.

Miejscowość	Nr działki	Ilość studni	Nr studni	Obowiązujące strefy ochronne (wg stanu na wrzesień 2014 r.) [m]	Wiek ujmowanego poziomu wodonośnego	Stan użytkowania studni	Zasoby eksploatacyjne ujęcia – wartości maksymalne [m^3/h] / [m^3/dobę]
Warka	1087/1	1	1	-	czwartorzęd	czynna (dla potrzeb technologicznych oczyszczalni ścieków)	30 / 60
Warka	1620/1	3	2a	-	czwartorzęd	czynna	102 / -
	152/4		4	-	czwartorzęd	czynna	112 / -
	152/9		9	-	czwartorzęd	czynna	126 / -
Gośniewice	166, 167/1	1	1	Ochrony bezpośredniej czworokąt o wymiarach: 32,5 x 24,3 x 28,5 x 28,0	czwartorzęd	czynna	37 / -
Piaseczno	201	2	1a	Ochrony bezpośredniej o wymiarach: 49,0 x 20,0 x 17,0 x 3,0 x 32,0 x 18,5	czwartorzęd	czynna	34 / -
	201		2		czwartorzęd	czynna / awaryjna	34 / -

[12] Otwór w Warce w Zakładach Piwowarskich, zgodnie z danymi z *Opracowania ekofizjograficznego*.

Dębnowola	60/43	2	3	Ochrony bezpośredniej prostokąt o wymiarach:15,0 x 25,0	czwartorzęd	czynna	44 / -
	60/43		5	Ochrony bezpośredniej prostokąt o wymiarach:15,0 x 25,0	czwartorzęd	czynna	45 / -
Pilica	170/3	1	1	kwadrat 7,5 x 7,5	czwartorzęd	czynna	30 / -
Bończa	486	2	1	wielobok nieforemny 7,0 x 5,0 x 11,0 x 6,5 x 11,0 x 4,5 x 7,5 x 3,5 x 3,5	trzeciorzęd	czynna	35/770
	472/1		2	wielobok nieforemny 16,4 x 18,5 x 16,0 x 17,9	trzeciorzęd	czynna / awaryjna	35/770

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Opracowania ekofizjograficznego*, 2010 r. oraz danych z pozwoleń wodno-prawnych uzyskanych w Urzędzie Miejskim.

Tab. 7. Ujęcia wód podziemnych funkcjonujących na potrzeby Browaru w Warce.

Nr studni	Wiek ujmowanego poziomu wodonośnego	Głębokość [m]	Wydajność ujęcia [m^3/h]
4b	czwartorzęd	55	55
5c	czwartorzęd	46	45
6	czwartorzęd	42,5	45
7	czwartorzęd	51	50
8	czwartorzęd	48	55
9	trzeciorzęd	199	80
10	trzeciorzęd	190	110

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji zawartych w pozwoleniach wodno-prawnych.

Na terenie Gminy funkcjonują także inne liczne ujęcia wód podziemnych – są to w szczególności indywidulane ujęcia, których funkcjonowanie zaspakaja potrzeby związane z prowadzeniem gospodarstw rolnych.

3.5.2. Wody powierzchniowe

Gmina Warka położona jest w zlewni rzeki Pilicy i Jeziorki, w dorzeczu Wisły. Dział wodny II rzędu oddzielający ww. zlewnie przebiega po lokalnych wzniesieniach w środkowo-zachodniej części Gminy. Podstawową sieć hydrograficzną tworzą rzeki: Wisła oraz jej dwa dopływy Pilica i Czarna. Mimo, że największą rzeką płynącą przez obszar Gminy jest Wisła, to większe znaczenie, pod względem zajmowanej powierzchni oraz oddziaływania na całokształt warunków środowiska przyrodniczego i związane z nim możliwości rozwoju Gminy, ma rzeka Pilica.

Wisła przepływa przez gminę Warka na niewielkim odcinku, wyznaczając jej północno-wschodnią granicę. Dolina Wisły jest asymetryczna, ze stromym, wysokim na ponad 20,0 m lewym brzegiem. Jest to rzeka o dużej zmienności stanów i przepływów, zasilana wodami opadowymi i roztopowymi. Najwyższe stany wód związane są wiosennymi roztopami w okresie od marca do maja, natomiast stany najniższe obserwowane są we wrześniu.

Pilica i jej dolina ogranicza terytorium Gminy od strony południowej, południowo-wschodniej oraz wschodniej. Jest to rzeka silnie meandrująca, na większości odcinków zachowuje cechy naturalnej rzeki nizinnej z licznymi wyspami, zatoczkami, zakolami i starorzeczami. Podobnie jak w przypadku Wisły, dolina Pilicy jest również asymetryczna i cechuje się wyższym brzegiem lewym. Wysokość skarpy jest tu jednak niższa i wynosi 5,0-10,0 m. Wahania stanów Pilicy mogą być duże, dochodząc nawet do 200,0 cm.[13] Najwyższe stany utrzymują się wiosną – od lutego do marca, natomiast najniższe – latem oraz wczesną jesienią, tj. od lipca do października.

Przepływająca przez północno-zachodnią część Gminy rzeka Czarna jest ciekiem II rzędu, całkowicie uregulowanym na odcinku w granicach całego powiatu grójeckiego. Różnice stanów jej wód nie przekraczają 1,3 m. Wezbrania obserwowane są w kwietniu, natomiast najniższe stany wód – w lipcu.

Poza ww. ciekami, sieć hydrograficzną Gminy tworzą także inne, mniejsze rzeki, takie jak np. Kanał „A" (starorzecze Pilicy), Dyga, Strzyżynka lub Struga.

Na terenie Gminy licznie występują naturalne i sztuczne zbiorniki wodne. Zbiorniki naturalne najliczniej występują w obrębie doliny Pilicy, m.in. jako pozostałości po starorzeczach.

3.5.3. Zagrożenie powodziowe. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Z racji swego położenia w miejscu połączenia dwóch dużych rzek: Wisły i Pilicy, gmina Warka narażona jest na występowanie powodzi. Wały przeciwpowodziowe towarzyszą ujściowemu odcinkowi Pilicy oraz Wiśle w granicach Gminy (wał przeciwpowodziowy rzeki Pilicy – miejscowości Przylot, Ostrołęka, Niwy Ostrołęckie oraz wał przeciwpowodziowy rzeki Wisły – miejscowości Podgórzyce, Konary, Ostrówek, Przylot).

W granicach Gminy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego (MZP): obszary szczególnego zagrożenia powodzią; obszary, na których prawdopodobieństwo[14] wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego (zgodnie z opisem MZP dla obszaru Warki: obszar narażony na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowania – woda 1% – 100 lat). Obszary te zostały oznaczone na rysunku Studium.

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne,* do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, należą obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, a także obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska (o których mowa w dalszej części ww. ustawy, stanowiące działki ewidencyjne). Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują szczególne warunki zagospodarowania regulowane przepisami ww. ustawy.

Obszary najniżej położone w obrębie tarasu zalewowego, położone na zawalu znajdują się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowania (1%), co oznacza, że w ekstremalnej sytuacji zniszczenia wałów nadwiślańskie i nadpilickie miejscowości położone w obrębie tarasu zalewowego mogą zostać zalane. Niezależnie od przedstawionego zagrożenia, obszary tarasów zalewowych są narażone na występowanie podtopień.

W związku z powyższym kształtowanie zagospodarowania w obszarze dolinnym wymaga uwzględnienia:

1) ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami, w tym zwłaszcza zakazów określonych dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz dla inwestycji w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego;
2) stałego zagrożenia wystąpienia podtopień w obrębie tarasu zalewowego;
3) konieczności utrzymania i stałej kontroli stanu wałów przeciwpowodziowych.

[13] Wartość notowana w Białobrzegach, na podstawie *Opracowania ekofizjograficznego*.

[14] Prawdopodobieństwo: 0,2% – raz na 500 lat, 1% – raz na 100 lat, 10% – raz na 10 lat (w odniesieniu do poprzedniego brzmienia ustawy Prawo wodne).

3.6. Warunki klimatyczne

Według podziału Polski na regiony klimatyczne gmina Warka znajduje się na pograniczu dwóch regionów: mazowiecko-podlaskiego wzdłuż doliny Wisły oraz łódzko-wieluńskiego wzdłuż doliny Pilicy. Panujące tu warunki klimatyczne są wynikiem ogólnej cyrkulacji powietrza – ścierania się ma powietrza kontynentalnego i atlantyckiego oraz lokalnych warunków obejmujących ukształtowanie terenu, pokrycie terenu (lasami, wodą, zabudową) oraz wysokość bezwzględną.

Tutejszy klimat, klasyfikowany jako umiarkowanie ciepły, sprzyja rozwojowi rolnictwa, głównie sadownictwa, jest również korzystny dla rozwoju osadnictwa. Warunki klimatyczne jakie panują na wysoczyźnie różnią się od tych, które są w dolinach rzecznych. Dobrze przewietrzane doliny stanowią korytarze wymiany powietrza, są chłodniejsze niż obszar wysoczyzny i cechują się większą wilgotnością. W skali całej Gminy daje się zauważyć, że jej południowa część jest chłodniejsza, a dobowe amplitudy temperatur są większe niż w części środkowej i północnej. Z kolei obszary obniżeń terenu zagłębień i dolin denudacyjnych charakteryzują się większą wilgotnością i częstotliwością występowania mgieł niż pozostałe tereny.

Tab. 8. Podstawowe parametry klimatu na terenie gminy Warka.

Średnia roczna temp. powietrza	+7,5°C
Średnia roczna temp. powietrza najcieplejszego miesiąca – lipca	+18,2°C
Średnia roczna temp. powietrza najchłodniejszego miesiąca – lutego	-3,4°C
Liczba dni gorących tj. dni z temp. powietrza >25°C	35-40 dni
Liczba dni z przymrozkami	40 dni
Liczba dni pochmurnych	140-150 dni
Liczba dni słonecznych	40-50 dni
Średnia roczna suma opadów	550 mm
Miesiące z najniższymi opadami	grudzień, styczeń
Miesiące z najwyższymi opadami	czerwiec
Długość okresu wegetacyjnego (liczba dnia z temp. powietrza >5°C)	170-180 dni
Najczęściej występujące kierunki wiatrów	północnozachodni, zachodni, południowozachodni

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Opracowania ekofizjograficznego*, 2010 r. oraz *Programu ochrony środowiska dla Miasta i Gminy Warka na lata 2014-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2021.*

Występowanie zjawiska suszy

Gmina Warka należy do obszarów narażonych na wystąpienie suszy. Zgodnie z czterostopniową skalą (gdzie I oznacza obszary słabo narażone, a IV obszary silnie narażone) Gmina należy do obszaru zagrożonego suszą atmosferyczną – częściowo do obszaru bardzo narażonego (III) oraz częściowo do obszaru umiarkowanie narażonego (II). Ponadto obszar Gminy w całości zagrożony jest suszą rolniczą – zakwalifikowany został do obszarów silnie narażonych (IV). Zagrożenie suszą hydrologiczną dla obszaru Gminy oceniono jest umiarkowane (II)[15].

3.7. Warunki glebowe

Gleby, są tym elementem środowiska przyrodniczego, który w sposób bezpośredni wpływa na możliwości rozwoju obszarów wiejskich w zakresie produkcji roślinnej. W zależności od rodzaju podłoża, morfologii i warunków klimatycznych mogą rozwinąć się różne ich typy cechujące się różną przydatnością rolniczą.

Dominującym typem genetycznym gleb występujących w gminie Warka są gleby brunatnoziemne tj. brunatne kwaśne i wyługowane, które wykształciły się na utworach gliniastych (głównie na glinach lekkich), a zatem występują w obrębie wysoczyzny. Gleby te charakteryzują się dużym udziałem frakcji ilastej oraz brakiem węglanu wapna ($CaCO_3$) w całym profilu lub jego części. Dzięki korzystnym stosunkom wodnopowietrznym i odporności na degradację cechują się wysokimi walorami produkcyjnymi. Nieco gorszymi walorami produkcyjnymi charakteryzują się występujące równie licznie na wysoczyźnie gleby bielicowe i pseudobielicowe wytworzone z glin piaszczystych, piasków słabogliniastych i piasków luźnych. Obok ww. na wysoczyźnie można również spotkać czarne ziemie zdegradowane wypełniające lokalne obniżenia terenu, zagłębienia bezodpływowe i dna dolin denudacyjnych.

[15] Na podstawie: *Wskazanie obszarów występowania zjawiska suszy wraz z określeniem jej zasięgu i natężenia na terenie RZGW w Warszawie oraz analiza możliwości zwiększenia na wskazanych obszarach dyspozycyjności zasobów wodnych*, listopad 2014 r. (mapy wg. klas zagrożenia występowania danych suszy).

W obszarze dolin Wisły i Pilicy najliczniej występują dobrej jakości mady wytworzone z piasków rzecznych i namułów. Lokalnie towarzyszą im czarne ziemie zdegradowane, a w południowej części Gminy również i gleby torfowe na podłożu organicznym i murszowe na podłożu organicznym i mineralnym. Zwarte kompleksy gleb torfowych występują w dolinie Pilicy w rejonie Michałowa i Palczewa, nieco mniejsze – w rejonie Lechanic. Interesujące jest, że w północno-wschodniej części Gminy w obrębie doliny Wisły i dolnego odcinka Pilicy gleby murszowe i torfowe nie występują w ogóle. Tarasy rzeczne pokryte są tutaj mniej urodzajnymi glebami bielicowymi i brunatnymi wytworzonymi na piaskach rzecznych lekkich i słabogliniastych.

O jakości gleb świadczy również przynależność do kompleksu rolniczej przydatności gleb. Zgodnie z informacjami przestawionymi na Mapie glebowo-rolniczej gminy Warka[16] w obszarze niemal całej Gminy zauważalne jest występowanie znacznych płatów gleb zaliczanych do kompleksu żytniego bardzo dobrego (pszenno-żytniego). W Warce oraz na zachód i południe od miasta najczęściej towarzyszą mu kompleks żytni dobry, oraz w nieco mniejszym stopniu kompleks żytni słaby, który przeważa w obrębach takich jak Brzezinki, Budy Opożdzewskie, Gucin, Palczew Parcela, zachodnia cześć obrębu Kazimierków oraz północna część obrębów Opożdżew i Nowe Biskupice, południowa część obrębu Nowa Wieś (jednocześnie w ww. obrębach nie występują lub niemal nie występują gleby należące do ww. kompleksu żytniego bardzo dobrego). Gleby zaliczane do kompleksu żytniego dobrego oraz kompleksu żytniego słabego występują także na północ i wschód od miasta, jednak w zdecydowanie mniejszych ilościach niż gleby innych kompleksów. W centralnej części Gminy, tj. w Warce, w obrębach PRG Laski i Laski oraz obrębach położonych na wschód i północny wschód od miasta, orientacyjnie do potencjalnie zagrożonej osuwiskami strefy krawędziowej doliny Wisły, a także w kierunku Wisły w obrębie Podgórzyce, glebom zaliczanym do kompleksu żytniego bardzo dobrego w podobnej ilości towarzyszą gleby kompleksu pszennego dobrego, a nawet – w obrębie Podgórzyce i obr. Ostrówek, kompleksu pszennego bardzo dobrego. Z powyżej ogólnej charakterystyki gleb w Gminie wyróżniaja się trzy obszary. W pierwszym z nich, obejmującym północną część obrębu Krześniaków, Wichradz, południową cześć obrębu Murowanka oraz fragmenty północnej części obrębu Nowa Wieś, usytuowane są niemal nie występujące w innych części Gminy gleby (a w przypadku obr. Krześniaków obejmujące nawet 1/3 powierzchni jego obszaru) zaliczające się do kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego. W drugim z obszarów, tzw. „nadpilicznym" to jest obejmującym tereny w dolinie Pilicy na południowy zachód od Warki oraz w Warce i obr. Stara Warka, zdecydowanie dominują gleby kompleksów trwałych użytków zielonych: użytki zielone średnie oraz użytki zielone słabe i bardzo słabe. Sporadycznie przeplatają się z nimi niewielkie płaty gruntów zaliczanych do kompleksu żytniego słabego. W ramach trzeciego z obszarów, obejmującego dolinę Wisły wraz ze starorzeczem oraz fragment doliny Pilicy położony na północny wschód od Warki, stosunkowo równomiernie przeplatają się gleby zaliczane do użytków zielonych średnich, użytków zielonych słabych i bardzo słabych z glebami kompleksu żytniego słabego, żytniego bardzo słabego (żytnio-łubinowy) oraz w mniejszym stopniu żytniego dobrego.

Zgodnie z informacjami zawartymi na mapie glebowo-rolniczej w skali 1: 500 000 (1999 r.), gleby w obszarze Gminy zagrożone są degradacją na skutek zakwaszenia. Wśród gleb zdecydowanie dominują gleby kwaśne (4,5-5,5 pH), a także, występujące na trochę mniejszych powierzchniach, gleby bardzo kwaśne (pH < 4,5, obecne w różnych częściach Gminy) oraz lekko kwaśne (5,5-6,5 pH, zlokalizowane głównie w centralnej i północno-wschodniej części Gminy), lekko kwaśne. Gleby obojętne występują na niewielkich obszarach w centralnej części Gminy (w tym w Mieście). Pod względem zawartości próchnicy w obszarze Gminy przeważają gleby mineralne właściwe o zwartości próchnicy 1-2%. W skali Gminy wyróżniają się także obszary gleb mineralnych właściwych o udziale próchnicy 0-1%. Niewielkie, rozproszone płaty terenu zajmują gleby mineralne właściwe o udziale próchnicy 2-3%.

Jakość i przydatności rolnicza gleb na przedmiotowym obszarze jest dobra: około 70 % powierzchni gruntów użytkowanych rolniczo pokryta jest glebami o wysokiej produktywności, tj. glebami zaklasyfikowanymi do II-IV klasy bonitacyjnej. Szczegółowa charakterystyka pod kątem ich przydatności rolniczej zawarta została w rozdz. 3.10. „rolnicza przestrzeń produkcyjna".

3.8. Szata roślinna

Szatę roślinną obszaru Gminy tworzą zarówno zbiorowiska naturalne w postaci: lasów, zadrzewień śródpolnych i dolinnych, roślinności dolinnej, roślinności pól uprawnych i sadów, a także zbiorowiska, związane z jednostkami osadniczymi lub pojedynczymi posesjami w postaci:

[16] Mapa glebowo-rolnicza gminy Warka, Instytut Uprawy Nawożenia i Gleboznastwa, Państwowy Instytut Badawczy, Puławy 2006.

parków i skwerów miejskich, cmentarzy, szpalerów przydrożnych, zbiorowiska zielni urządzonej towarzyszących szkołom i kościołom, ogrodów przydomowych.

Lasy

Jako, że Warka jest przede wszystkim gminą rolniczą wyspecjalizowaną w sadownictwie, jej lesistość kształtuje się poniżej średniej krajowej[17] i wynosi 10,7%. W skali całej Gminy grunty leśne zajmują 2 187,61 ha[18], w samym mieście Warka – 135,80 ha. Największe, zwarte kompleksy leśne występują na peryferiach Gminy: w części wschodniej – Michałów Parcela, Wola Palczewska, w części środkowowschodniej – Gośniewice, Michalczew, w części północno-wschodniej i północnej – Borowe, Gąski, Magierowa Wola, Konary, Podgórzyce. Porastają one wysoczyznowe wydmy i pola piasków wydmowych oraz piaszczyste kemy i tarasy kemowe. W składzie gatunkowym tych zbiorowisk dominuje sosna z domieszką dębu, brzozy lub olchy, w zależności od lokalizacji zbiorowiska. W dolinach rzecznych mniejsze zbiorowiska leśne rozwinęły się na siedliskach wilgotnych (w zależności od lokalnych warunków – ols, bór świeży, łęg). Na niższym tarasie zalewowym dominują: w dolinie Wisły – łęgi wierzbowe, w dolinie Pilicy – olcha z domieszką jesionu, brzozy, świerku, wyższy taras zalewowy obu dolin porasta sosna z domieszką brzozy. Leśna przestrzeń produkcyjna została scharakteryzowana w rozdziale 3.11.

Naturalny element krajobrazu Gminy stanowią zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalne zbiorowiska dolinne. Śródpolne enklawy zieleni rozwinęły się zwłaszcza w lokalnych obniżeniach, wzdłuż drobniejszych cieków lub rowów, a także niezależnie od nich.

Roślinność pól uprawnych i sadów

Spośród roślin uprawianych na obszarze Gminy największe znaczenie mają zboża, głównie żyto i pszenżyto. Mniej popularne są ziemniaki oraz warzywa gruntowe. Rolnicza przestrzeń produkcyjna została scharakteryzowana w rozdziale 3.10.

Zbiorowiska związane z jednostkami osadniczymi

Na szatę roślinną jednostek osadniczych składają się zbiorowiska powstałe na skutek celowych nasadzeń lub celowych przekształceń zbiorowisk naturalnych. W obszarze wiejskim roślinność tego typu obejmuje nasadzenia przydrożne, ogrody przydomowe, parki krajobrazowe i podworskie natomiast w obszarach o zwartej zabudowie dodatkowo również: tereny cmentarzy (Warka, Wrociszew, Michalczew, Ostrołęka, Konary), zieleni przykościelnej (Konary, Michalczew, Warka), zieleni towarzyszącej obiektom oświaty (Nowa Wieś, Wrociszew).

Szczególne znaczenie w strukturze miasta ma park krajobrazowy, będący częścią zabytkowego zespołu pałacowego, zlokalizowany w dzielnicy Winiary. Założony w II połowie XVII wieku i przekształcony w XIX i XX wieku park rozciąga się na skarpie i zboczach nad Pilicą otaczając Dwór w Winiarach – siedzibę Muzeum im. Kazimierza Pułaskiego. Na powierzchni blisko 13,0 ha poza krajowymi gatunkami: lipą, akacja, wiązem, klonem, modrzewiem, jesionem, kasztanowcem, rosły tu pierwotnie także okazy rzadkich odmian drzew pozaeuropejskich: kwitnące katalpy, olbrzymich rozmiarów osty stepowe. W latach czterdziestych ubiegłego stulecia część drzewostanu, głównie długoletnie lipy, została wycięta. Do najpiękniejszych, zachowanych okazów należą cztery kilkusetletnie dęby o rozłożystych konarach, a także stuletnie lipy.

Oprócz opisanego powyżej parku większe skupiska zieleni terenie miasta tworzą również zieleńce, zieleń cmentarna, zieleń osiedlowa.

Siedliska szczególnie cenne, wyszczególnione jako przedmiot ochrony w ramach obszarów Natura 2000

Obiekty i obszary cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym objęte ochroną prawną opisano w rozdziale 3.12. Spośród siedlisk szczególnie cennych, wyszczególnionych jako przedmiot ochrony w ramach obszarów Natura 2000, w granicach gminy Warka stwierdzono występowanie[19]:

1) łęgów wierzbowych, topolowych, olszowych i jesionowych (91E0);
2) niżowych i górskich świeżych łąk użytkowanych ekstensywnie (6510);
3) starorzeczy i naturalnych eutroficznych zbiorników wodnych ze zbiorowiskami z *Nympheion, Potamion* (3150).

---

[17] Średnia lesistość w Polsce, w roku 2015 wynosiła 29,6%.

[18] Wg GUS, 2017 r.

[19] Dokumentacja Planu Zadań Ochronnych Obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy PLH140016 w województwach mazowieckim i łódzkim.

3.9. Fauna

Ze względu na zróżnicowaną szatę roślinną i warunki siedliskowe (leśne, polne, rolne), w gminie Warka występuje zróżnicowanie gatunkowe fauny. Najbardziej ubogie są pod tym względem tereny wysoczyzny, gdzie wskutek intensywnego zagospodarowania rolniczego fauna uległa zubożeniu do gatunków powszechnie towarzyszących uprawom polnym i sadowniczym oraz terenom zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Większą różnorodnością fauny w obrębie wysoczyzny charakteryzują się obszary leśne, w których spotkać można popularne gatunki ptaków i ssaków bytujących w lasach.

Największą różnorodnością fauny charakteryzują się doliny Wisły i Pilicy, gdzie dużo mniej intensywna penetracja pozwoliła na zachowanie siedlisk stanowiących miejsce bytowania wielu gatunków zwierząt, w tym gatunków podlegających ochronie lub rzadko występujących. To m.in. ze względu na bogactwo siedlisk i występujących tu gatunków doliny obu rzek objęte zostały ochroną w formie obszarów Natura 2000. Szczegółowe informacje o występujących w dolinie gatunków zawarte zostały w rozdziale 3.12. dotyczącym m.in. obszarów Natura 2000.

3.10. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Około 67% powierzchni gminy Warka zajmują użytki rolne w gospodarstwach rolnych[20], co przesądza o jej typowo rolniczym charakterze. Wśród użytków rolnych zdecydowanie dominują sady, stanowiące 76% ich powierzchni (tj. 52,1% powierzchni Gminy). Udział gruntów ornych pod zasiewami jest stosunkowo niewielki, stanowi bowiem 8,4% powierzchni użytków rolnych, co odpowiada 5,7 % powierzchni Gminy. Szczegółowe informacje dotyczące struktury użytkowania gruntów w gospodarstwach rolnych przedstawia tabela nr 9.

Tab. 9. Struktura użytkowania gruntów w gospodarstwach rolnych w 2010 r. w gminie Warka.

Sposób użytkowania	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [% powierzchni Gminy]
Użytki rolne ogółem	13 688,22	67
Grunty pod zasiewami	1 155,46	5,7
Sady	10 528,28	52,1
Łąki trwałe	963,52	4,8
Pastwiska trwałe	120,47	0,6
Grunty ugorowane łącznie z nawozami zielonymi	468,88	2,3
Pozostałe użytki rolne	403,44	2,0
Ogrody przydomowe	14,88	0,1
Lasy i grunty leśne	826,53	4,1
Pozostałe grunty	488,53	2,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, powszechny spis rolny, 2010 r.

O wysokiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy Warka decydują dobrej jakości gleby, korzystne warunki lokalnego klimatu oraz równinny charakter podłoża. Na szczególną uwagę zasługują tutejsze gleby, bowiem około 70 % powierzchni gruntów użytkowanych rolniczo pokryta jest glebami o wysokiej produktywności, tj. glebami zaklasyfikowanymi do II-IV klasy bonitacyjnej. Wśród gleb użytków zielonych dominują dobre grunty III – IV klasy. Najwyższymi wartościami użytkowymi odznaczają się gleby we wsiach: Dębnowola, Gąski, Piaseczno, Laski, Wichradz i Wrociszew. Te z nich, które w ewidencji gruntów są ujęte jako użytki rolne I-III klasy podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych. Najsłabsze grunty występują w zachodniej i południowej części Gminy, w miejscowościach: Borowe, Ostrówek, Michalczew, Brzezinki, Ostrołęka, Budy Opożdżewskie, Kazimierków, Branków, Michałów Górny i Dolny. Z kolei badania nad odczynem tutejszych gleb[21] wykazały, że na przeważającym obszarze jest on lekko kwaśny (5,6-6,5 pH) oraz kwaśny (4,6-5,5 pH).

[20] Wg GUS, dane z powszechnego spisu rolnego przeprowadzonego w 2010 r.

[21] Na podstawie *Mapy glebowo-rolnicza i opracowania pochodne w skali 1:25 000,* oprac. Biuro Geodety Województwa Mazowieckiego w Warszawie, 2007 r.

Tab. 10. Struktura gruntów rolnych wg oznaczenia konturu klasyfikacyjnego w 2014 r. w gminie Warka.

Oznaczenie konturu klasyfikacyjnego		Powierzchnia [ha]			Powierzchnia [% powierzchni Gminy]
		Obszar wiejski	Obszar miejski	Łącznie	
Grunty orne (R)	II	23,88	0,00	23,88	0,12
	IIIa	941,19	75,14	1016,33	5,02
	IIIb	2304,06	411,46	2715,52	13,43
	IVa	2775,46	581,18	3356,64	16,59
	IVb	1884,76	309,78	2194,54	10,85
	V	3174,14	216,44	3390,58	16,76
	VI	1215,69	31,97	1247,66	6,17
Łąki trwałe (Ł)	III	22,55	2,29	24,84	0,12
	IV	366,76	47,90	414,66	2,05
	V	352,71	34,49	387,2	1,91
	VI	132,88	7,35	140,23	0,69
Pastwiska trwałe (Ps)	I	0,09	0,00	0,09	0,0005
	III	15,75	12,34	28,09	0,14
	IV	182,90	23,07	205,97	1,02
	V	481,11	65,29	546,4	2,70
	VI	335,25	43,42	378,67	1,87
Grunty pod rowami (W)	-	8,97	3,40	12,37	0,06
Nieużytki (N)	-	308,25	22,14	330,39	1,63

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Warce.

Tab. 11. Struktura gruntów rolnych wg klas bonitacyjnych w 2014 r. w gminie Warka.

Klasa bonitacyjna	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [% powierzchni Gminy]
I	0,09	0,0005
II	23,88	0,12
III	3784,78	18,71
IV	6171,81	30,51
V	4324,18	21,38
VI	1766,56	8,73

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Warce.

Tab. 12. Struktura gruntów rolnych według oznaczenia użytku w 2014 r. w gminie Warka.

Oznaczenie użytku	Powierzchnia [ha]			Powierzchnia [% powierzchni Gminy]
	Obszar wiejski	Obszar miejski	Razem	
Grunty orne (R)	2786,73	331,00	3117,73	15,41
Łąki trwałe (Ł)	770,57	88,16	858,73	4,25
Pastwiska trwałe (Ps)	809,24	138,42	947,66	4,69
Grunty pod stawami (Wsr)	34,01	0,00	34,01	0,17
Sady (S)	8744,90	1177,13	8861,78	43,81
Grunty rolne zabudowane (Br)	0,00	116,88	116,88	0,58
Nieużytki (N)	308,22	22,12	330,34	1,63

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Warce.

Tutejsze grunty wykorzystywane są pod uprawę zbóż: żyta, pszenżyta, owsa i pszenicy, ziemniaków oraz warzyw gruntowych. Wśród upraw sadowniczych zdecydowanie dominują jabłka.

Poprawie warunków prowadzenia działalności rolniczej służą m.in. urządzenia melioracji wodnych, zlokalizowane na części tutejszych użytków rolnych. Grunty objęte melioracjami znajdują się w północno-zachodniej części Gminy oraz w obszarze dolinnym: południowej części Gminy – w dolinie Pilicy, oraz w mniejszym zakresie w dolinie Wisły i ujściowego odcinka Pilicy. Urządzenia melioracji wodnych (rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, rurociągi itd.) obejmują:

Dębnowola, Grażyna, Klonowa Wola, Magierowa Wola, Gucin, Brzezinki, Budy Opożdżewskie, Kazimierków, Krześniaków, Murowanka, Wichradz, Laski, PGR Laski, Warka, Michalczew, Nowa Wieś, Nowe Biskupice, Stare Biskupice, Bończa, Michałów Górny, Michałów Parcela, Palczew, Palczew Parcela, Wrociszew, Zastruże, Konary, Niwy Ostrołęckie, Ostrołęka, Pilica, Podgórzyce, Przylot, Ostrówek, Piaseczno, Gośniewice, Hornigi.

3.11. Leśna przestrzeń produkcyjna

Jak napisano powyżej, Warka jest przede wszystkim gminą rolniczą wyspecjalizowaną w sadownictwie. W związku z czym jej lesistość jest stosunkowo niewielka i wynosi 10,7%. W skali całej Gminy grunty leśne zajmują 2 187,61 ha[22], w samym mieście Warka – 135,80 ha. Leśnictwo nie odgrywa dużej roli w gospodarce Gminy, pozysk drewna (grubizny) z lasów prywatnych w 2017 r. wyniósł 421 m^3.

Na leśną przestrzeń produkcyjną liczącą 2 163,22 ha lasów składają się zarówno lasy publiczne (1 236,03 ha) jak i prywatne (927,19 ha). Wśród lasów publicznych dominują te stanowiące własność Skarbu Państwa, o powierzchni 1 229,88 ha, stanowiące jednocześnie 99,5% lasów publicznych i 56,9% wszystkich lasów w Gminie. Pozostałe 6,15 ha lasów publicznych to lasy gminne (0,3% wszystkich lasów w Gminie). Jednostkami właściwymi do administrowania lasami Skarbu Państwa[23] jest Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Radomiu – Nadleśnictwo Grójec (wysoczyzna) i Dobieszyn (dolina).

Pod względem przyrodniczym, tutejsza przestrzeń leśna, choć niewielkich rozmiarów, jest bardzo interesująca. Obszar wysoczyzny, zgodnie z regionalizacją przyrodniczo-leśną znajduje się w mezoregionie Równiny Kutnowsko-Błońskiej, natomiast dolinna część Gminy w mezoregionach Doliny Dolnej Pilicy i Doliny Środkowej Wisły. Największe, zwarte kompleksy leśne występują na peryferiach Gminy: w części wschodniej – Michałów Parcela, Wola Palczewska, w części środkowowschodniej – Gośniewice, Michalczew, w części północno-wschodniej i północnej – Borowe, Gąski, Magierowa Wola, Konary, Podgórzyce. Fragmentarycznie występują tutaj chronione prawem unijnym[24] siedliska grądu środkowoeuropoejskiego i subkontynentalnego. Skład gatunkowy lasów porastających wysoczyznę zdominowany jest jednak przez sosnę z domieszką dębu, brzozy lub olchy, w zależności od lokalizacji zbiorowiska, natomiast dominującym typem siedliskowym lasu pozostaje las mieszany.

W dolinach rzecznych rozwinęły się mniej zwarte zbiorowiska leśne reprezentujące w zależności od lokalnych warunków jeden z typów siedliskowych: ols, bór świeży, łęg. Na niższym tarasie zalewowym dominują: w dolinie Wisły – łęgi wierzbowe, w dolinie Pilicy – olcha z domieszką jesionu, brzozy, świerku, wyższy taras zalewowy obu dolin porasta sosna z domieszką brzozy, fragmentarycznie większy udział ma lipa (Ostrówek, Konary) lub dąb (Michałów). W obrębie doliny zidentyfikowano leśne siedliska uznane za ważne dla Wspólnoty[25]: grąd środkowoeuropoejski i subkontynentalnego, łęg wierzbowy, topolowy, olszowy i jesionowy. W większości porastają one jednak tereny poza granicami Gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie południowych granic obrębów: Budy Michałowskie (grądy), Michałów Dolny, Bończa (łęgi). Fragmenty lasów porastających dolinę Pilicy obejmujące również ww. cenne siedliska stanowią część puszczy stromeckiej (obręby Stara Warka, Warka, Lechanice, Zastróże, Bończa, Michałów Dolny, Budy Michałowskie, Michałów Górny, Branków).

Cześć lasów porastających obszar Gminy została uznana za lasy ochronne, na mocy Decyzji Ministra Środowiska z dnia 31 października 2014 r. znak: DLP-I-612-19/44294/14/ŁP (lasy ochronne stanowiące własność Skarbu Państwa w Nadleśnictwie Grójec) oraz Zarządzenia nr 142 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11 września 1996 r. (lasy ochronne stanowiące własność Skarbu Państwa w Nadleśnictwie Dobieszyn). Status lasów wodochronnym nadano drzewostanom w obrębach Konary, Gośniewice, Gąski i Borowe w północnej części Gminy, w obrębie Michałów Parcela w południowej części Gminy oraz drzewostanom towarzyszącym dolinie Pilicy w obrębach Warka i Lechanice. Zasady i tryb uznania lasów za ochronne określone są w art. 15-17 ustawy z dnia 28 września 1991 r. *o lasach* (Dz. U. z 2014 r. poz. 1153) oraz rozporządzeniu ministra Ochrony Środowiska, zasobów naturalnych i leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. *w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej* (Dz. U. Nr 67, poz. 337).

[22] Wg GUS, 2017 r.
[23] Dla lasów w zarządzie Lasów Państwowych.
[24] Wskazane w Dyrektywie 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory.
[25] Wskazane w Dyrektywie 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory.

3.12. Obszary i obiekty i przyrodnicze objęte ochroną prawną

Ochrona środowiska przyrodniczego realizowana jest poprzez respektowanie wymogów przepisów ustaw oraz ich aktów wykonawczych. Obszary i obiekty o szczególnych walorach przyrodniczych lub krajobrazowych mogą zostać objęte szczególną ochroną poprzez ustanowienie formy ochrony przyrody. Na terenie gminy Warka znajdują się obszary i obiekty prawnie chronione:

1) obszar Natura 2000:
   a) Dolina Dolnej Pilicy – obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW), PLH140016,
   b) Dolina Pilicy – obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO), PLB140003,
   c) Dolina Środkowej Wisły – obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO), PLB140004;
2) Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki (OChKDPD);
3) pomniki przyrody.

Bezpośrednio do granic gminy Warka przylegają również od strony północnej i północno-wschodniej: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu.

Obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Pilicy"(OZW)

Jak napisano w Standardowym formularzu danych cyt.: „*Obszar obejmuje 80-kilometrowy, równoleżnikowo biegnący odcinek doliny Pilicy, szeroki na 1-5 km, pomiędzy Inowłodzem a Ostrówkiem-Mniszewem (ujście do Wisły) oraz dolinę Drzewiczki. Północną granicę obszaru stanowi stroma skarpa, o wysokości względnej do 20 m, miejscami pokryta roślinnością kserotermiczną. Część południowa doliny Pilicy jest płaska, w znacznym stopniu pokryta lasami. Rzeka na tym odcinku meandruje, tworząc liczne wysepki, łachy i ławice piasku. Niskie wyspy są nagie, wyższe porośnięte zaroślami wierzbowymi. Koryto Pilicy ma tu szerokość 100-150 m i łączy się z licznymi starorzeczami, zarośniętymi w różnym stopniu (...). Naturalne zalewanie doliny podczas wezbrań powodziowych należy do rzadkości, co ma wpływ na zmniejszenie nawodnienia doliny. Terasa zalewowa jest częściowo zmeliorowana, dominują na niej łąki i pastwiska o różnym stopniu wilgotności, zbiorowiska turzyc i trzcin. Wilgotne zagłębienia terenu porośnięte są wierzbami i olszą. Część łąk i pastwisk, w tym zmeliorowanych, na skutek braku użytkowania porasta krzewami i drzewami lub zabagnia się. (...).*

Zróżnicowana pod względem składu i wilgotności gleba, a także ekstensywne użytkowanie użytków zielonych stworzyły bardzo ciekawy, mozaikowy układ siedlisk, poczynając od kserotermicznych po bagienne. W ostoi utrzymują się duże kompleksy łąk. (...) W dolinie dobrze zachowały się także lasy łęgowe. Z tego obszaru podawanych jest 10 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG i 9 gatunków z Załącznika II tej dyrektywy. Ostoja charakteryzuje się bogatą florą – stwierdzono tu występowanie 575 gatunków roślin naczyniowych, w tym rzadkie, zagrożone i prawnie chronione. Dolina jest od 1984 r. zasiedlona przez bobry, a od połowy lat 1990 przez wydry. Pilica jest jedną z ważniejszych w Polsce rzek z punktu widzenia ochrony ichtiofauny (występuje tu 7 gatunków ryb z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG). Ostoja w znacznej części pokrywa się z OSOP[26] Dolina Pilicy."

Przedmiotem ochrony w całym obszarze Natura 2000 są następujące siedliska przyrodnicze oraz gatunki zwierząt[27]:

1) Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion, Potamion – 3150;
2) Suche wrzosowiska (Calluno-Genistion, Pohlio-Callunion, Calluno-Arctostaphylion) – 4030;
3) Ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe (Koelerion glaucae) – 6120;
4) Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (Molinion) – 6410;
5) Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (Arrhenatherion elatioris) – 6510;
6) Torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z Scheuchzerio-Caricetea) – 7140;
7) Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (Galio-Carpinetum, Tilio-Carpinetum) – 9170;
8) Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (Salicetum albo-fragilis, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae, olsy źródliskowe) – 91E0;
9) Łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (Ficario-Ulmetum) – 91F0;
10) Ciepłolubne dąbrowy (Quercetalia pubescenti-petraeae) – 91I0;
11) Bóbr europejski (Castor fiber) – 1337;
12) Wydra europejska (Lutra lutra) – 1355;
13) Kumak nizinny (*Bombina bombina*) – 1188;
14) Minóg strumieniowy (*Lampetra planeri*) – 1096;

[26] Skrót odpowiadający stosowanemu w innych częściach Studium skrótowi „OSO".

[27] Na podstawie Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 31 marca 2014 r. *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy PLH140016* (z późn. zm.)

15) Boleń (*Aspius aspius*) – 1130;
16) Różanka (*Rhodeus sericeus amarus)* – 1134;
17) Piskorz (*Misgurnus fossilis*) – 1145;
18) Koza złotawa (*Sabanejewia aurata*) – 1146;
19) Koza (*Cobitis taenia*) – 1149;
20) Brzanka (*Barbus peloponnesius*) – 2503;
21) Zatoczek łamliwy (*Anisus vorticulus*) – 4056.

Spośród wyszczególnionych powyżej siedlisk, w granicach gminy Warka stwierdzono występowanie[28]:

1) łęgów wierzbowych, topolowych, olszowych i jesionowych (91E0);
2) niżowych i górskich świeżych łąk użytkowanych ekstensywnie (6510);
3) starorzeczy i naturalnych eutroficznych zbiorników wodnych ze zbiorowiskami z *Nympheion, Potamion* (3150).

Spośród gatunków zwierząt będących przedmiotem ochrony obszarów Natura 2000 w granicach gminy Warka stwierdzono występowanie siedlisk: bobra europejskiego i wydry (ssaki), bolenia pospolitego, różanki pospolitej, kozy złotawej, kozy pospolitej (ryby), kumaka nizinnego (płaz), czerwończyka nieparka, czerwończyka fioletka i trzepli zielonej (owady), zatoczka łamliwego (ślimak)[29].

Obszar Natura 2000 „Dolina Pilicy"(OSO)

Jak napisano w Standardowym formularzu danych cyt.: „*Obszar obejmuje 80 km równoleżnikowy odcinek doliny Pilicy, szeroki na 1-5 km, między Inowłodzem a Ostrówkiem-Mniszewem (ujście do Wisły). Północną granicę obszaru stanowi stroma skarpa, o wysokości względnej do 20 m, miejscami pokryta roślinnością kserotermiczną. Część południowa doliny jest płaska, w znacznym stopniu pokryta lasami. Rzeka na tym odcinku meandruje, tworząc liczne wysepki, łachy i ławice piasku. Niskie wyspy są nagie, wyższe porośnięte zaroślami wierzbowymi. (…) Terasa zalewowa jest częściowo zmeliorowana, dominują na niej łąki i pastwiska o różnym stopniu wilgotności, zbiorowiska turzyc i trzcin. Wilgotne zagłębienia terenu porośnięte są wierzbami i olszą. Część łąk i pastwisk, w tym zmeliorowanych, na skutek nieużytkowania porasta krzewami i drzewami lub zabagnia się. (...).*"

Obszar jest ostoją ptasią o randze krajowej K 68. Występują tu *„co najmniej 32 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 11 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Na terenie ostoi stwierdzono 56 lęgowych gatunków ptaków związanych z siedliskami wodnymi i bagiennymi. W okresie lęgowym obszar zasiedla 7%-10% populacji krajowej sieweczki obrożnej (C3, PCK), 5%-10% populacji krajowej brodźca piskliwego (C3), około 5% krwawodziba (C3), 2%-4,5% dudka (C3), około 2% rycyka (C3) oraz co najmniej 1% populacji krajowej (C3, C6) następujących gatunków ptaków: batalion (PCK), bączek (PCK), bąk (PCK), błotniak stawowy, cyranka, czernica, gąsiorek, lelek, nurogęś, podróżniczek (PCK), rybitwa białoczelna (PCK), rybitwa czarna, rybitwa rzeczna, sieweczka rzeczna, trzmielojad, zimorodek; w stosunkowo wysokim zagęszczeniu (C7) występują: błotniak łąkowy, bocian biały, bocian czarny, krzyżówka, derkacz, jarzębatka, kropiatka, lerka, świergotek polny, zausznik. Zróżnicowana pod względem składu i wilgotności gleba, a także ekstensywne użytkowanie użytków zielonych stworzyły bardzo ciekawy, mozaikowaty układ siedlisk i roślinności – poczynając od kserotermicznych po bagienne. W ostoi utrzymują się duże kompleksy łąk. (...). W dolinie dobrze zachowały się także lasy łęgowe. Z tego obszaru podawanych jest 6 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Ostoja charakteryzuje się bogatą florą – stwierdzono tu występowanie 575 gatunków roślin naczyniowych, w tym rzadkie, zagrożone i prawnie chronione (...).*" OSO „Dolina Pilicy" w znacznej części pokrywa się z OZW „Dolina Dolnej Pilicy".

Przedmiotem ochrony w całym obszarze Natura 2000 są następujące gatunki ptaków[30]:

1) Cyranka (Anas querquedula) – A055;
2) Nurogęś (Mergus merganser) – A070;
3) Kropiatka (Porzana porzana) – A119;
4) Rybitwa czarna (Chlidonias niger) – A197;
5) Derkacz (Crex crex) – A122;
6) Sieweczka rzeczna (Charadrius dubis) – A136;
7) Sieweczka obrożna (Charadrius hiaticula) – A137;

[28] Dokumentacja Planu Zadań Ochronnych Obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy PLH140016 w województwach mazowieckim i łódzkim.

[29] Dokumentacja Planu Zadań Ochronnych Obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy PLH140016 w województwach mazowieckim i łódzkim.

[30] Na podstawie Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 31 marca 2014 r. *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Pilicy PLB140003* (z późn. zm.)

8) Rycyk (Limosa limosa) – A156;
9) Krwawodziób (Tringa totanus) – A162;
10) Brodziec piskliwy (Actitis hypoleucos) – A168;
11) Rybitwa rzeczna (Sternula hirundo) – A193;
12) Rybitwa białoczelna (Sternula albifrons) – A195;
13) Lelek (Caprimulgus europaeus) – A224;
14) Zimorodek zwyczajny (Alcedo atthis) – A229;
15) Podróżniczek (Luscinia svecica) – A272;
16) Błotniak stawowy (Circus aeruginosus) – A081;
17) Batalion (Philomachus pugnax) – A151;
18) Puchacz (Bubo bubo) – A215.

Spośród ww. gatunków ptaków będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 w granicach gminy Warka stwierdzono występowanie gatunków takich jak: nurogęś, derkacz, sieweczka rzeczna, sieweczka obrożna, rycyk, krwawodziób, brodziec piskliwy, zimorodek zwyczajny oraz podróżniczek[31].

Obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły"(OSO)

Jak napisano w Standardowym formularzu danych cyt.: „*Obszar (…) obejmuje fragment doliny rzecznej o długości ok. 250 km położony pomiędzy Puławami a Płockiem (…). (…) Dolina środkowej Wisły jest fenomenem przyrodniczym na skalę europejską, ze względu na zachowane tu fragmenty lasów łęgowych wierzbowo-topolowych, spotykane obecnie sporadycznie w dolinach dużych rzek, a także obecność znacznych powierzchni porośniętych nadrzecznymi zaroślami wierzbowymi, których występowanie wiąże się z powstaniem świeżych aluwiów. Obecność specyficznych środowisk sprawiła, że obszar ten stał się bardzo ważną ostoją ptaków wodno-błotnych. Występują tu co najmniej 24 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Z uwagi na wysoką liczebność populacji lęgowych przedmiotami ochrony w obszarze są zarówno ptaki zamieszkujące piaszczyste wyspy i ławice (ohar, mewa czarnogłowa, mewa siwa, śmieszka, rybitwa rzeczna, rybitwa białoczelna, ostrygojad, sieweczka obrożna, sieweczka rzeczna, brodziec piskliwy), nadrzeczne skarpy (zimorodek, brzegówka), zarośla nadrzeczne (bączek, podróżniczek, dziwonia), łąki i pastwiska (rycyk, krwawodziób, derkacz, płaskonos) jak i lasy łęgowe (bielik, dzięcioł białoszyi, dzięcioł średni, nurogęś). W przypadku mewy siwej, śmieszki, rybitwy rzecznej, rybitwy białoczelnej, ostrygojada i sieweczki obrożnej obszar stanowi największą krajową ostoję łęgową tych gatunków o kluczowym znaczeniu dla zachowania ich populacji. Dolina środkowej Wisły jest ważnym na skalę międzynarodową korytarzem migracyjnym, stanowiącym miejsce żerowania i odpoczynku podczas wędrówek ptaków. W trakcie sezonowej migracji w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występuje tu m.in. czapla biała oraz czajka i brodziec piskliwy. Jest to ważne zimowisko łabędzia niemego, gągoła, nurogęsia, mewy siwej, śmieszki oraz mewy srebrzystej*."

Przedmiotem ochrony w całym obszarze Natura 2000 są następujące gatunki ptaków[32]:
1) Bączek (Ixobrychus minutus) – A022;
2) Bocian czarny (Cicionia nigra) – A030;
3) Ohar (Tadorna tadorna) – A048;
4) Krzyżówka (Anas platyrhynchos) – A053;
5) Płaskonos (Anas clypeata) – A056;
6) Podgorzałka (Aythya nyroca) – A060;
7) Nurogęś (Mergus merganser) – A070;
8) Bielik (Haliaeetus albicilla) – A075;
9) Derkacz (Crex crex) – A122;
10) Ostrygojad (Haematopus ostralegus) – A130;
11) Siweczka rzeczna (Charadrius dubis) – A136;
12) Siweczka obrożna (Charadrius hiaticula) – A137;
13) Rycyk (Lomosa limosa) – A156;
14) Krwawodziób (Tringa totanus) – A162;
15) Brodziec piskliwy (Actitis hypoleucos) – A168;
16) Mewa czarnogłowa (Larus melanocephalus) – A176;

[31] Dokumentacja Planu Zadań Ochronnych Obszaru Natura 2000 Dolina Pilicy PLB140003 w województwach mazowieckim i łódzkim.
[32] Na podstawie Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 kwietnia 2014 r. *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004* (z późn. zm.)

17) Śmieszka (Larus ridibundus) – A179
18) Mewa siwa (Larus canus) – A182;
19) Rybitwa rzeczna (Sternula hirundo) – A193;
20) Rybitwa białoczelna (Sternula albifrons) – A195;
21) Zimorodek (Alcedo atthis) – A229;
22) Dzięcioł średni (Dendrocoposmedius) – A238;
23) Brzgówka (Riparia riparia) – A249;
24) Podróżniczek (Luscinia svecica) – A272;
25) Dziwonia (Carpodacus erythrinus) – A371;
26) Dzięcioł białoszyi (Dendrocopossyriacus) – A429.

Spośród ww. gatunków ptaków będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 w granicach gminy Warka stwierdzono występowanie gatunków takich jak: derkacz, sieweczka rzeczna, sieweczka obrożna, mewa śmieszka, mewa siwa, rybitwa rzeczna oraz rybitwa białoczelna[33].

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki"

Obszar ustanowiony został już w roku 1983 na mocy uchwały Nr XV/69/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Radomiu, a następnie „zaktualizowany" rozporządzeniem Nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005 r. *w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki*[34]. Całkowita powierzchnia obszaru wynosząca 63 422,0 ha obejmuje oprócz Warki również fragmenty kilku innych gmin. W granicach gminy Warka zajmuje powierzchnię 5 313,0 ha (wg GUS, 2016 r.) obejmującą dolinę Pilicy i Wisły. Jak podano w ww. rozporządzeniu obszar ten cyt.: „*obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych*". Rozporządzenie ustanawiające przedmiotowy OChK zawiera szereg ustaleń w zakresie ochrony ekosystemów leśnych, nieleśnych, łąkowych, wodnych oraz obowiązujące w granicach obszaru zakazy.

Pomniki przyrody

Wśród licznych okazów cennych drzew występujących na terenie gminy Warka, tylko niektóre uznane zostały za pomniki przyrody. W Opracowaniu ekofizjograficznym wskazano szereg drzew, a także alei i skupisk drzew postulowanych do objęcia ochroną, zlokalizowanych na obszarze całej Gminy.

Tab. 13. Pomniki przyrody na terenie gminy Warka.

Lp	Gatunek – nazwa	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]	Lokalizacja
1.	Dąb szypułkowy	440	25	Warka – zabytkowy Park Warka-Winiary
2.	Dąb szypułkowy	305	23	
3.	Dąb szypułkowy	310	26	
4.	Dąb – „Franciszek"	400	b.d.	Pilica – droga przez wieś (dz. nr 186)
5.	Sosna pospolita	270	14	Ostrołęka – droga przez wieś (dz. nr 9/1)
6[35].	Jesion wyniosły	350	23	Michałów Górny – aleja dojazdowa do szkoły

Źródło: opracowanie własne na podstawie rozporządzenia Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu grójeckiego oraz uchwały Nr LXVII/405/10 Rady Miejskiej w Warce z dnia 29 października 2010 r. w sprawie ustanowienia drzewa pomnikiem przyrody.

3.13. Główne problemy i zagrożenia środowiska. Jakość poszczególnych elementów środowiska

Główne problemy i zagrożenia środowiska przyrodniczego wynikają na ogół z niewłaściwie prowadzonej działalności gospodarczej, niedostosowanej do stopnia odporności środowiska na degradację. Ponadto niski poziom świadomości ekologicznej części mieszkańców oraz wysokie

[33] Dokumentacja do Planu Zadań Ochronnych Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004 w województwach mazowieckim i lubelskim.
[34] Ww. rozporządzenie zostało zmienione na mocy uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. *zmieniającej niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu*.
[35] Pomnik nr 6 (wskazany w rozporządzeniu Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu grójeckiego) aktualnie nie istnieje. Planowana jest regulacja stanu pomnika, tj. przygotowanie uchwały znoszącej formę ochrony przyrody.

koszty wdrażania nowoczesnych rozwiązań stanowią zagrożenie w zakresie realizacji inwestycji prośrodowiskowych.

Bariery przyrodnicze

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

1) linia kolejowa relacji Warszawa Zachodnia – Kraków Główny Osobowy;
2) droga krajowa nr 79;
3) drogi wojewódzkie nr 731 i 730;
4) zwarta zabudowa wsi po obu stronach dróg:
   a) drogi wojewódzkiej nr 731 zlokalizowana w obrębach: Grzegorzewice, Warka-Niemojewice, Warka, Stara Warka,
   b) w miejscowości Konary;
5) zwarta zabudowa wsi w obszarach dolinnych stanowiących korytarze ekologiczne –Ostrołęka, Niwy Ostrołęckie, Pilica, Przylot, Ostrówek, Podgórzyce.

Zanieczyszczenie powietrza

Bezpośrednio na obszarze gminy Warka nie są prowadzone stałe pomiary stężenia zanieczyszczeń. Stan jakości powietrza na terenie Gminy oceniany jest w ramach dokonywanej corocznie przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie oceny całego województwa mazowieckiego z wykorzystaniem zarówno pomiarów bezpośrednich jak i metod modelowania. Zasady oceny są ujednolicone dla całego kraju i określone w przepisach odrębnych. Podstawowej oceny dokonuje się dla wyznaczonych stref pod kątem ochrony zdrowia oraz ochrony roślin. Gmina Warka znajduje się w strefie mazowieckiej, z której wyłączone są: aglomeracja warszawska, miasta Płock i Radom. Wyniki badań przeprowadzonych w 2016 r. wykazały istnienie w skali całej strefy mazowieckiej przekroczeń w zakresie pyłu zawieszonego: PM10, PM2,5 (wg. poziomu dopuszczalnego dla fazy I i fazy II), B(a)P w pyle PM10 oraz ozonu (wg poziomu docelowego oraz celu długoterminowego). W odniesieniu do innych zanieczyszczeń ocenianych przekroczeń ich stężeń nie odnotowano. Wg kryteriów ochrony roślin badania wykazały istnienie w skali całej strefy mazowieckiej przekroczeń w zakresie ozonu (wg celu długoterminowego).

Tab. 14. Wynikowe klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń uzyskane w ocenie rocznej wg kryteriów ochrony zdrowia.

Zanieczyszczenie	SO_2	NO_2	CO	benzen	PM 10	PM 2,5 (wg poziomu dopuszczalnego faza I)	PM 2,5 (wg poziomu dopuszczalnego faza II)	Pb w pyle PM10	As w pyle PM10	Cd w pyle PM10	Ni w pyle PM10	B(a)P w pyle PM10	O3 (wg poziomu docelowego)	O3 (wg celu długoterminowego)
Klasa wynikowa dla obszaru całej strefy mazowieckiej	A	A	A	A	C	C	C1	A	A	A	A	C	C	D2

Źródło: *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim, raport za 2016 r.*

Klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych, klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne i poziomy docelowe, klasa C1 – stężenie PM2,5 przekraczają poziom dopuszczalny dla fazy II, klasa D2 – stężenia ozonu i współczynnik AOT40 przekraczają poziom celu długoterminowego.

Na stan czystości powietrza atmosferycznego w gminie Warka wpływ ma:

1) emisja liniowa z transportu (transport kołowy zarówno po drogach o charakterze tranzytowym jak i tych lokalnych);
2) emisja z komunalnych i przemysłowych źródeł stacjonarnych, tj. z zakładów energetycznych, zakładów produkcyjnych;
3) emisja punktowa z gospodarstw domowych.

Substancje, jakie wprowadzane są do powietrza przez ruch samochodowy to tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory, pyły zawierające metale ciężkie oraz pyły gumowe. Zanieczyszczenia te kumulują się wzdłuż dróg o największym natężeniu ruchu, tj. drogi krajowej, dróg wojewódzkich oraz w nieco mniejszym stopniu wzdłuż dróg powiatowych, które prowadzą ruch lokalny. Większe stężenia zanieczyszczeń obserwowane są również w centrum miasta, gdzie oprócz zwiększonego ruchu samochodowego (ze względu na bardziej gęstą siatkę ulic i większą liczbę przemieszczeń) następuje kumulacja zanieczyszczeń pochodzących z gospodarstw domowych i przedsiębiorstw. Na terytorium gminy Warka brak jest emitorów szczególnie uciążliwych – dominującym źródłem ciepła w obiektach użyteczności publicznej jest gaz ziemny (w 11 na 15 obiektów), który coraz powszechniej wykorzystywany jest również jako źródło ciepła w budownictwie jednorodzinnym.

Reasumując, szczególnych zagrożeń dla jakości powietrza w gminie Warka nie zidentyfikowano. Poza obszarem miejskim podstawowym źródłem zaopatrzenia w ciepło są indywidualne kotłownie opalane paliwami tradycyjnymi (węgiel, koks) i to one wraz z emisją liniową z środków transportu stanowią podstawowe źródło występujących tu uciążliwości, szczególnie dotkliwych w okresie grzewczym.

Hałas

Klimat akustyczny środowiska omawianego obszaru kształtują źródła hałasu typu: komunikacyjnego, przemysłowego i komunalnego. Głównym źródłem hałasu w Gminie pozostają korytarze komunikacyjne: droga krajowa nr 79, drogi wojewódzkie nr 730 i 731 oraz linia kolejowa o znaczeniu krajowym: relacji Warszawa Zachodnia – Kraków Główny Osobowy.

Dla terenu Gminy Warka nie były prowadzone badania natężenia hałasu, nie zostały również opracowane mapy akustyczne[36], w związku z czym natężenie hałasu wzdłuż ww. dróg nie jest znane. Można się spodziewać, że podobnie jak ma to miejsce w przypadku drogi krajowej nr 79 poza obszarem gminy Warka[37] w odległości ok. 200,0 m od osi drogi krajowej natężenie hałasu może wynosić 55 dB (wielkość imisji, wskaźnik LDWN). Zaś ewentualne przekroczenia dopuszczanego poziomu hałasu, w przypadku zabudowy lokalizowanej bezpośrednio wzdłuż drogi krajowej nr 79, zbliżone będą do tych ustalonych dla odcinka tej drogi w obszarze gminy Góra Kalwaria. Zgodnie z mapą terenów zagrożonych hałasem w ciągu całej doby przekroczenia (LN) tuż przy północnej granicy z gminą Warka wynoszą do 20 dB w bezpośrednim sąsiedztwie z pasem drogowym. W odległości od ok. 40 do 90 m od pasa drogowego (w zależności od ukształtowania terenu i jego zagospodarowania) przekroczenia spadają do wartości równych lub niższych od 5dB. Wzdłuż pozostałych dróg przebiegających przez Gminę warunki akustyczne są z pewnością korzystniejsze, ze względu na mniejsze natężenie ruchu. Na terenie Gminy nie zlokalizowano żadnych ekranów akustycznych. Funkcjonowanie dróg i kolei jest źródłem uciążliwości akustycznych wyłącznie w ich najbliższym otoczeniu, przy czym uciążliwości wynikające z ruchu kolejowego są mniej odczuwalne ze względu na krótki czas emisji hałasu trwający kilkanaście sekund i pojawiający się w długich odstępach czasu.

Ogólnie gorsze warunki akustyczne występują w obszarze miejskim, gdzie większe jest natężenie ruchu, funkcjonują liczne przedsiębiorstwa i przebywa większa liczba użytkowników. Zakłady bardziej uciążliwe zlokalizowane są poza strefą śródmiejską miasta lub na peryferiach miasta. W zasadzie nie stanowią one zagrożenia przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomu hałasu ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów podlegających ochronie akustycznej.

Zanieczyszczenie wód

Badania jakości wód podziemnych prowadzone przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie w ramach krajowego monitoringu wód podziemnych na terenie gminy Warka obejmują otwór w miejscowości Michałów Górny (otwór nr 242 położony w JCWPd nr 73[38] w obrębie którego znajduje się większość terytorium Gminy). Badania wykazały, że wody podziemne w ww. punkcie w 2016 r. były dobrej jakości (II klasa), co oznacza poprawę względem lat poprzednich, kiedy to wody w tym samym

[36] Mapy akustyczne dla dróg krajowych o natężeniu ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów na dobę, będących pod zarządem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad dostępne w GDDKiA nie obejmują odcinka drogi krajowej nr 79 przebiegającej przez obszar gminy Warka.

[37] Na podstawie Mapy akustycznej dla dróg krajowych o natężeniu ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów na dobę, będących pod zarządem GDDKiA.

[38] Gmina Warka zgodnie z nowym podziałem na 172 jednostki JCWPD (jednolite części wód podziemnych) znajduje się w jednostkach nr: 73 (większość obszaru Gminy) oraz 65 (dwa fragmenty Gminy: północno-wschodni i północno-zachodni). Zgodnie z obowiązującym do końca 2014 r. podziałem na 161 jednostek JCWPD gmina Warka znajdowała się w JCWPD o nr: 82 (większość obszaru Gminy) oraz 81.

punkcie klasyfikowane były jako zadowalającej jakości (III klasa)[39]. Jednocześnie, w *Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* (oprac. KZGW, 2016 r.), stan wód podziemnych w obrębie JCWPd nr 73 (PLGW200073) oraz JCWPd nr 65 (PLGW200065) oceniono jako dobry (zarówno stan ilościowy jak i chemiczny) oraz uznano, że jednostki są niezagrożone osiągnięciem celów środowiskowych (ustalonych jako dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy).

Główne ogniska potencjalnych zagrożeń dla jakości wód podziemnych, zgodnie z diagnozą zawartą w *Opracowaniu ekofizjograficznym*, stanowią zlokalizowane w Gminie:
1) magazyny paliw płynnych (Warka, Konary, Laski, Palczew);
2) oczyszczalnie ścieków (Palczew, Nowa Wieś, Warka);
3) składowisko odpadów (Warka);
4) zrzuty ścieków (Warka – do Pilicy);
5) infiltracja zanieczyszczeń pochodzących ze spływu z dróg o dużym natężeniu ruchu.

Bardzo wysokim stopniem zagrożenia degradacji wód podziemnych z uwagi na brak izolacji głównego poziomu wodonośnego, a także obecność ognisk zanieczyszczeń charakteryzują się tereny dolinne poniżej skarpy, obejmujące tarasy zalewowe. Słabą izolacją poziomu wodonośnego odznaczają się tereny przyległe do doliny Pilicy w środkowej i południowo-zachodniej części Gminy – obszar miasta Warka oraz tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 731.

Wyszczególnione powyżej ogniska potencjalnych zagrożeń dla jakości wód podziemnych stanowią również zagrożenie dla wód powierzchniowych – zanieczyszczenia mogą dostawać się do powierzchniowych wód płynących poprzez spływ powierzchniowy oraz poprzez drenowanie zanieczyszczonych wód podziemnych. Celem prowadzonego przez Wojewódzki Inspektorat Środowiska w Warszawie monitoringu wód powierzchniowych, jest cyt.: „uzyskanie informacji dla potrzeb planowania w informacji o stanie ekologicznym i stanie chemicznym wód powierzchniowych, stopniu narażenia wód na eutrofizację ze źródeł komunalnych i rolniczych oraz ocena wymagań określonych dla wód, od których zależy bytowanie organizmów". Ocenę stanu wód przeprowadzoną w oparciu o monitoring rzek w latach 2010-2016 zamieszczono w tabeli 15.

Wszystkie rzeki płynące przez obszar Gminy występują w obszarze chronionym, w związku z czym w ocenie ich stanu stosuje się dodatkowe kryteria. Stan i potencjał ekologiczny każdego z cieków został oceniony inaczej, lecz tylko w przypadku Czarnej jako umiarkowany. Najgorsze oceny poszczególnych elementów dotyczą Wisły, łącznie ze złym stanem/potencjałem ekologicznym.

Tab. 15. Ocena stanu wód powierzchniowych w obszarach chronionych.[40]

Nazwa /kod jcw	Nazwa /kod punktu pomiarowo-kontrolnego	Klasa elementów biologicznych	Obserwacje hydromorfologiczne	Klasa elementów fizyko-chemicznych grupy 3.1.-3.5.	Klasa elementów fizyko-chemicznych grupy 3.6.	Stan / potencjał ekologiczny	Stan chemiczny	Ocena stanu jcwp
Wisła od Pilicy do Jeziorki PLRW200021257	Wisła-Kepa Zawadowska PL01S0701_1060	V	II	II	II	ZŁY (klasa V)	PSD	ZŁY
Pilica od Drzewiczki do ujścia PLRW200019254999	Pilica - Ostrówek PL01S0701_1095	IV	I	II	I	SŁABY (klasa IV)	PSD	ZŁY
Czarna PLRW20001725869	Czarna (Zielona) - Żabieniec PL01S0701_1120	III	II	PSD	II	UMIARKOWANY (klasa III)	-	ZŁY

PSD – stan poniżej dobrego
Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań WIOŚ w Warszawie z monitoringu rzek w latach 2010-2016 (ocena w obszarach chronionych).
(http://www.wios.warszawa.pl/pl/monitoring-srodowiska/monitoring-wod/monitoring-rzek).

[39] Monitoring jakości wód podziemnych w województwie mazowieckim w 2017 r. nie obejmował żadnego punktu badawczego w jednostce nr 73 oraz tylko dwa punkty badawcze, położone z dala od obszaru Gminy, w jednostce 65.
[40] Ocena zbiorcza dokonana w 2013 r. na podstawie cyklu badań prowadzonych w latach 2010-2012.

Zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 marca 2017 r. *w sprawie określenia wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczać (…):*

1) jednolite części wód powierzchniowych (rzeczne) Pilica od Drzewiczki do ujścia (RW200019254999) oraz Czarna (PLRW20001725869) zaliczone zostały do wód powierzchniowych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych;

2) jednolite części wód podziemnych nr 65 (europejski kod jednolite części wód podziemnych: PLGW200065) zaliczone zostały do wód podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych.

Jak zauważono w *Programie ochrony środowiska dla Miasta i Gminy Warka* problemem dla jakości wód jest niewłaściwie prowadzona gospodarka ściekowa:

1) brak sieci kanalizacyjnej na terenach wiejskich i nieskanalizowanej części miasta, a przy tym nieszczelne szamba lub wykorzystywanie nieczynnych studni kopanych jako miejsc do odprowadzania ścieków komunalnych lub odprowadzanie ścieków do rowów przydrożnych, cieków wodnych, na pola. Z sieci kanalizacji sanitarnej korzysta niespełna 60% mieszkańców miasta i gminy Warka;
2) odprowadzanie do wód i do ziemi ścieków z obiektów prowadzących działalność produkcyjną, zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego, m.in.: oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów, szpitala oraz innych obiektów usługowych (stacje paliw, warsztaty);

i działalność rolnicza:

3) stosowanie nawozów chemicznych na terenach dolinnych w miejscach, gdzie wody gruntowe zalegają płytko pod powierzchnią terenu oraz gruntach o większych spadkach w kierunku cieków wodnych.

Zanieczyszczenie gleb

Badania nad jakością tutejszych gleb[41] wykazały brak zanieczyszczeń metalami ciężkimi na większości obszaru Gminy. Lokalnie, w południowej, południowo-zachodniej oraz północno-wschodniej części stwierdzono zawartość podwyższoną, która jednak nie ogranicza możliwości upraw roślin z wyjątkiem warzyw dla dzieci. Zagrożeniem dla jakości tutejszych gleb może być wyłącznie funkcjonowanie tras komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu – gleby położone w ich bezpośrednim sąsiedztwie narażone są w większym stopniu na depozycję zanieczyszczeń pochodzących z pojazdów spalinowych (w glebach tych może występować podwyższone stężenie związków ołowiu i kadmu) i kumulację soli używanej w okresie zimowym na nawierzchniach dróg.

Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące

Przez terytorium Gminy, przebiegają elektroenergetyczne linie: najwyższego napięcia – dwutorowa linia napowietrzna 220 kV relacji Piaseczno – Kozienice, Kozienice – Mory oraz linia napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV relacji Kozienice – Grójec. Oprócz nich w całym obszarze Gminy zlokalizowane są również linie średniego i niskiego napięcia zarówno napowietrzne, jak i kablowe stanowiące bezpośrednie źródło zaopatrzenia odbiorców w energię elektryczną. Ww. linie wraz ze stacjami transformatorowymi, w tym głównymi punktami zasilania (GPZ) zlokalizowanymi w Warce oraz Michalczewie są źródłami promieniowania elektromagnetycznego.

Szkodliwy wpływ pola elektromagnetycznego i promieniowania elektromagnetycznego uzależniony jest od napięcia linii, a także od odległości, z jakiej pole oddziałuje na organizmy żywe. Ochrona mieszkańców przed jego negatywnym wpływem zapewniana jest przez właściwe zagospodarowanie terenów wzdłuż linii elektroenergetycznych – ograniczenie możliwości lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych do przebywania ludzi w pasie terenu wzdłuż linii o odpowiedniej, dostosowanej do napięcia linii, szerokości.

Ponadto źródłami pola elektromagnetycznego na terenie Gminy są stacje bazowe telefonii komórkowej, zlokalizowane w Warce przy ul. Gośniewskiej, Pułaskiego oraz miejscowościach Michalczew (naprzeciwko cmentarza) i Konary (dwa maszty). W otoczeniu typowych stacji bazowych telefonii komórkowej GSM pola elektromagnetyczne o wartościach wyższych niż dopuszczalne występują nie dalej niż kilkadziesiąt metrów od anten i na wysokości ich zainstalowania.

[41] Na podstawie *Mapy glebowo-rolnicza i opracowania pochodne w skali 1:25 000,* oprac. Biuro Geodety Województwa Mazowieckiego w Warszawie, 2007 r.

Zagrożenia związane z wytwarzaniem odpadów

Zagrożenia dla środowiska związane z funkcjonowaniem składowisk odpadów przemysłowych, odpadów niebezpiecznych, mogilników, składowisk przyjmujących azbest oraz obiektów umożliwiających neutralizację odpadów medycznych nie dotyczą gminy Warka – nie zlokalizowano tu tego typu przedsięwzięć. Gminne składowisko odpadów znajduje się w Warce przy ul. Fabrycznej, wyposażone jest w instalację do zbierania odcieków, rów opaskowy, uszczelnienie. Zagrożenia dla środowiska i uciążliwości wynikające z funkcjonowania składowiska obejmują: lokalne skażenie powietrza bakteriami, pleśniami, zanieczyszczeniami, emisja łatwopalnego metanu wytwarzanego w procesie rozkładu. W związku z wyposażeniem składowiska w uszczelnienie przesiąk zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych jest skutecznie ograniczony.

Zagrożenia nadzwyczajne

Nadzwyczajnymi zagrożeniami dla środowiska mogą być awarie lub katastrofy, które w przypadku gminy Warka mogą być związane z:

1) awariami przemysłowymi;
2) transportem substancji niebezpiecznych po drogach kołowych i kolejowych o charakterze tranzytowym;
3) magazynowaniem i wykorzystywaniem w procesach technologicznych substancji niebezpiecznych;
4) magazynowaniem i dystrybucją produktów ropopochodnych;
5) zagrożeniem pożarowym (w mieście, w zakładach przemysłowych, na drogach w wyniku wypadków);
6) zagrożeniami naturalnymi (głównie w postaci zagrożenia powodziowego, którego źródłem są wody Pilicy i Wisły, ale również w postaci wichur lub innych zjawisk pogodowych).

Zagrożenia dla przedmiotu i celów ochrony obszarów Natura 2000

Zgodnie z informacjami zawartymi w Standardowych Formularzach Danych głównymi zagrożeniami dla obszarów Natura 2000 są: obniżanie poziomu wód gruntowych, przesuszanie łąk i pastwisk, zmiana użytków zielonych na rolne, zabudowa rekreacyjna oraz zaniechanie użytkowania łąk i pastwisk, co uruchamia naturalną sukcesję roślinności krzewiastej i drzewiastej, a także regulacja koryta rzeki, zanieczyszczenie wód, niszczenia lasów nadrzecznych i wycinka drzew, płoszenie ptaków w okresie lęgowym, kłusownictwo rybackie, palenie ognisk i pożary łąk, wędkarstwo.

Istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, gatunków roślin i zwierząt i ich siedlisk, będących przedmiotami ochrony zostały wskazane w planach zadań ochronnych dla poszczególnych obszarów Natura 2000. Tabela poniżej przestawia zagrożenia wyszczególnione dla przedmiotów ochrony Natura 2000 występujących w obszarze Gminy (rozdz. 3.12).

Tab. 16. Zagrożenia dla przedmiotu ochrony obszarów Natura 2000 występujących w obszarze Gminy

Przedmiot ochrony	Zagrożenia istniejące	Zagrożenia potencjalne
Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy		
3150 Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne	Obce gatunki inwazyjne, zmiana składu gatunkowego (sukcesja)	Rozproszone zanieczyszczenie wód powierzchniowych z powodu ścieków z gospodarstw domowych
6510 Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie	Zaniechanie, brak koszenia, zmiana składu gatunkowego (sukcesja)	Nawożenie/ nawozy sztuczne
91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe	Obce gatunki inwazyjne, problematyczne gatunki rodzime	Regulowanie (prostowanie) koryt rzecznych, osuszanie terenów bagiennych, rozproszone zanieczyszczenie wód powierzchniowych z powodu ścieków z gospodarstw domowych, susze i zmniejszenie opadów
Gatunki występujące w Gminie (wymienione w rodz. 3.12)	Usprawniony dostęp od obszaru, pozbywanie się odpadów z gospodarstw domowych i obiektów rekreacyjnych, odpadki i odpady stałe, chwytanie, trucie, kłusownictwo, pojazdy zmotoryzowane, wandalizm, akwakultura słodkowodna, wędkarstwo, zmniejszenie lub utrata określonych cech siedliska, sukcesja, ewolucja	Intensyfikacja rolnictwa, stosowanie biocydów, hormonów i substancji chemicznych (w tym leśnictwo), pozbywanie się odpadów z gospodarstw domowych i obiektów rekreacyjnych, odpadki i odpady stałe, antropogeniczne zmniejszenie spójności siedlisk, motorowe sporty wodne, infrastruktura sportowa i rekreacyjna, zasypywanie terenu,

	biocenotyczna, eutrofizacja (naturalna), inne formy międzygatunkowej konkurencji wśród zwierząt, drapieżnictwo, powódź, zmiany przepływu wód, zanieczyszczenie wód ze źródeł punktowych, rozproszone zanieczyszczenie wód powierzchniowych z powodu działalności związanej z rolnictwem i leśnictwem, rozproszone zanieczyszczenie wód powierzchniowych z powodu ścieków z gospodarstw domowych, rozproszone zanieczyszczenia za pośrednictwem przelewów burzowych lub odprowadzania ścieków komunalnych, stosowanie biocydów, hormonów i substancji chemicznych (rolnictwo)	melioracje i osuszenie – ogólnie, regulowanie (prostowanie) koryt rzecznych i zmiana przebiegu koryt rzecznych, powódź (procesy naturalne), susze i zmniejszenie opadów, spowodowane przez człowieka zmiany stosunków wodnych, wypełnianie rowów, tam, stawów, sadzawek, bagien lub torfianek, wyschnięcie, nierodzime gatunki zaborcze, bagrowanie/usuwanie osadów limnicznych, zmniejszanie płodności/degresja genetyczna (inbredowa) u zwierząt, migracja gatunków, eutrofizacja (naturalna),
Natura 2000 Dolina Pilicy		
Gatunki występujące w Gminie (wymienione w rodz. 3.12)	Zmiana sposobu uprawy, zaniechanie i brak koszenia, wypalanie, spowodowane przez człowieka zmiany stosunków wodnych, brak zalewania, zmiana składu gatunkowego (sukcesja), zapobieganie, zmniejszenie i brak erozji, niemotorowe sporty wodne, inne rodzaje sportu i aktywnego wypoczynku, drapieżnictwo	Wędkarstwo, wydeptywanie, nadmierne użytkowanie, drapieżnictwo
Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły		
Gatunki występujące w Gminie (wymienione w rodz. 3.12)	Obce gatunki inwazyjne, zmiana składu gatunkowego (sukcesja), zarzucanie pasterstwa i brak wypasu, zaniechanie i brak koszenia, uprawa, wypalanie, powódź (procesy naturalne), pasożytnictwo, turystyka piesza, jazda konna i jazda na pojazdach niezmotoryzowanych, sporty i różne formy czynnego wypoczynku rekreacji uprawiane w plenerze, wędkarstwo, pojazdy zmotoryzowane, odpadki i odpady stałe, wydobywanie piasku i żwiru	Napowietrzne linie elektryczne i telefoniczne, mosty, wiadukty, produkcja energii wiatrowej, zmiana sposobu uprawy, wypalanie, uprawa, wypas intensywny, bagrowanie, usuwanie osadów limnicznych, zalesianie terenów otwartych, obce gatunki inwazyjne, drapieżnictwo, regulowanie (prostowanie) koryt rzecznych i zmiana przebiegu koryt rzecznych, tamy i ochrona przeciwpowodziowa w śródlądowych systemach wodnych, polowanie, pirsy, przestrzenie turystyczne lub mola, wypełnianie rowów, tam, stawów, sadzawek, bagien lub torfianek, wydobywanie piasku i żwiru, turystyka piesza, jazda konna i jazda na pojazdach niezmotoryzowanych, sporty i różne formy czynnego wypoczynku rekreacji, uprawiane w plenerze, pojazdy zmotoryzowane, lotnictwo, szybownictwo, paralotniarstwo i baloniarstwo, lotnisko, korytarze powietrzne

Źródło: Opracowanie własne na postawie planów zadań ochronnych dla poszczególnych obszarów Natura 2000 oraz dokumentacji planów zadań ochronnych dla tych obszarów w województwach mazowieckim i łódzkim oraz mazowieckim i lubelskim.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

4.1. Rozwój Gminy w ujęciu historycznym – najważniejsze wydarzenia

Początki rozwoju Warki sięgają wczesnego średniowiecza, kiedy to na terenie obecnej wsi o nazwie Stara Warka powstało pierwsze grodzisko. Przesunięcie się koryta Wisły w kierunku wschodnim i związana z tym zmiana biegu Pilicy wymusiły na przełomie XIII i XIV w. na mieszkańcach tego pierwszego grodziska przeniesienie swej siedziby ok. 4 km na zachód. W roku 1321 r. prawa miejskie Warki zostały potwierdzone przez księcia czersko-mazowieckiego Trojdena, jednak nadane zostały już wcześniej. M.in. dzięki lokalizacji nad rzeka Pilicą i jednocześnie na zbiegu lądowych szlaków handlowych miasteczko mogło rozwijać się jako ośrodek rzemieślniczo-handlowy. W 1478 r., Książę mazowiecki Bolesław V, nadał Warce przywilej zastrzegający wyłączność dostaw tamtejszego piwa na swój dwór i sprzedaży w piwnicy warszawskiego ratusza. Przywilej ten został potwierdzony przez księcia 5 lat później. XVI wiek to okres dalszego rozkwitu miasta i jego tradycji piwowarskich. Jak podają źródła, w 1564 r. w Warce stało 400 domów, a najliczniejszymi grupami rzemieślników (200) byli szewcy (62) i piwowarowie (30). Okres największego rozkwitu przypadł na XV i XVI w., a o ówczesnej wysokiej randze miasta świadczyła ilość budowli publicznych: 7 kościołów, 8 młynów oraz 2 mostów. Już od XV wieku funkcjonowały tu również szkoły utrzymywane z części dochodów kościoła.

Kolejny wiek przyniósł zahamowanie rozwoju za sprawą licznych pożarów oraz wojen. W XVII wieku miasto zostało spustoszone: najpierw w czasie rokoszu zebrzydowskiego, później przez Szwedów. W 1656 r. miała tu miejsce pierwsza zwycięska dla Polaków bitwa na otwartym polu z wojskami Szwedzkimi, która obok oczywistego znaczenia militarnego miała również niebagatelne znaczenie moralne, dając wojskom polskim wiarę we własne możliwości. Najazd Szwedów oraz późniejsze wojny doprowadziły miasto do ruiny – w 1777 r. znajdowały się tutaj zaledwie 82 domy.

Po trzecim rozbiorze i upadku Rzeczypospolitej Warka (1795 r.) znalazła się w zaborze pruskim, później, w roku 1807 r. stała się częścią Księstwa Warszawskiego, a w 1815 r. – Królestwa Polskiego. Z Warki pochodził Kazimierz Pułaski, bohater walk o wolność dwóch narodów: polskiego i amerykańskiego, a także Piotr Wysocki, będący jednym z inicjatorów powstania listopadowego.

Wiek XIX przyniósł pewne ożywienie gospodarcze, powstało wówczas kilka znaczących zakładów, w tym: cegielnia, browar, fabryka okuć braci Lubert. W roku 1934 doprowadzono linię kolejową, dzięki której Warka zyskała połączenie z Radomiem i Warszawą.

Rozwój miasta przerwany został wybuchem II wojny światowej. W okresie okupacji wielu mieszkańców Warki zostało wywiezionych do Rzeszy do przymusowej pracy lub zamordowanych. Przez cały czas w okolicy działały oddziały partyzanckie, w okresie od sierpnia 1944 r. do wyzwolenia w styczniu 1946 r. miasto znajdowało się na linii frontu. W wyniku działań wojennych Warka została zniszczona niemal całkowicie – do zamieszkania nadawało się tylko 5 domów.

Pierwsze lata powojenne przyniosły odbudowę miasta – lokalizowano tu nowe zakłady pracy, szkoły, osiedla mieszkaniowe. Warka stała się lokalnym ośrodkiem gospodarczym opierającym swój rozwój na przemyśle przetwórczo-owocowym. W 1975 r. uruchomiono browar, który obecnie jest jednym z największych w Polsce. Obok przemysłu spożywczego, w Warce lokalizowano przedsiębiorstwa branży maszynowej i precyzyjnej, z których część upadła w latach 90-tych.

W latach 1975 – 1998 Warka była częścią województwa radomskiego, natomiast od 1999 r. leży w granicach powiatu grójeckiego w województwie mazowieckim.

4.2. Zasoby dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej

4.2.1. Istniejące formy i zakres ochrony zabytków

Elementy dziedzictwa kulturowego o wartości zabytkowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków podlegają ochronie. Ustanowione na terenie gminy Warka formy ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* obejmują wyłącznie wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego – 16 obiektów/zespołów obiektów. Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków realizowana jest poprzez respektowanie zasad ich ochrony zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz z zakresu budownictwa.

Innych form ochrony zabytków na terenie Gminy nie ustanowiono. W prowadzonej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków ewidencji znajduje się 195 obiektów, jednak jak wskazano w *Gminnym programie opieki nad zabytkami* zbiór ten wymaga dokładnej weryfikacji. Ewidencja ta nie stanowi formy ochrony w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad*

zabytkami, w odniesieniu do obiektów w niej ujętych nie mają zastosowania przepisy z zakresu prawa budowlanego.

Gmina Warka wypełniając obowiązki wynikające z przepisów ustawy dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* sporządziła *Gminną Ewidencję Zabytków* (2013 r.), w której znalazły się 123 obiekty oraz *Gminny program opieki nad zabytkami (uchwała Nr XL/287/13 Rady Miejskiej w Warce z dnia 26 czerwca 2013 r.)*.

Zabytki wpisane do rejestru zabytków

Wśród zabytków występujących na terenie gminy Warka, 16 obiektów lub zespołów obiektów uzyskało wpis do rejestru zabytków. Wykaz obiektów w rejestrze zabytków zamieszczono w tabeli nr 16.

Zabytki w gminnej ewidencji zabytków – obiekty stanowiska archeologiczne

Gminna ewidencja zabytków (GEZ), zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami jest prowadzona w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy. Jest ona podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami przez samorząd gminny. Gminna ewidencja zabytków gminy Warka została sporządzona w latach 2010 – 2013, obejmuje 123 zabytki nieruchome (kapliczki, budynki, elementy zabudowy, cmentarze, krzyże) oraz 138 stanowisk archeologicznych w postaci śladów osadnictwa i osad. Obiekty zabytkowe ujęte w GEZ z pominięciem stanowisk archeologicznych wyszczególniono w tabeli nr 16. W odniesieniu do obiektów wpisanych do GEZ obowiązują przepisy odrębne z zakresu budownictwa.

Tab. 17. Wykaz obiektów w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Warka oraz obiektów i obszarów z terenu gminy Warka wpisanych do Rejestru Zabytków.

Lp.	Miejscowość, adres	Obiekt	Czas powstania	Uwagi / informacja o ochronie
1.	Biskupice	Cmentarz prawosławny	I ćw. XX w.	-
2.	Borowe	Kapliczka przydrożna	poł. XX w.	-
3.	Branków	Kapliczka murowana	I ćw. XX w.	-
4.	Branków	Magazyn	II ćw. XX w.	-
5.	Branków	Park krajobrazowy	IV ćw. XX w.	-
6.	Dębnowola	Kapliczka murowana	I ćw. XX w.	-
7.	Dębnowola	Park dworski	XIX w.	-
8.	Gąski	Cmentarz ewangelicki	I poł. XIX w., 1944 r.	wpis do rejestru nr 486/A z dn. 11.05.1991 r.
9.	Gąski 11	Dom drewniany	ok. 1880 r.	-
10.	Gąski 25	Dom drewniany	ok. 1850 r.	-
11.	Gośniewice	Kapliczka przydrożna		-
12.	Grzegorzewice	Kapliczka przydrożna	kon. XVIII w.	-
13.	Hornigi	Kapliczka przydrożna	II ćw. XIX w.	-
14.	Hornigi 8	Dom drewniany	I ćw. XX w.	-
15.	Konary	Brama kościoła	pocz. XX w.	-
16.	Konary	Cmentarz rzymsko-katolicki	I poł. XIX w.	-
17.	Konary	Kapliczka I w ogrodzeniu kościoła	XIX w.	-
18.	Konary	Kapliczka II w ogrodzeniu kościoła	XIX w.	-
19.	Konary	Kapliczka III w ogrodzeniu kościoła	XIX w.	-
20.	Konary	Kapliczka IV w ogrodzeniu kościoła	XIX w.	-
21.	Konary	Plebania murowana	XIX w.	-
22.	Laski	Park dworski	XVIII w.	-
23.	Lechanice	Kapliczka murowana	1920 r.	-
24.	Lechanice	Kapliczka murowana	kon. XIX w.	-
25.	Lechanice	Park podworski	?	-
26.	Lechanice 33	Dom drewniany	IV ćw. XIX w.	-
27.	Lechanice 35	Dom drewniany	pocz. XX w.	-
28.	Lechanice 71	Dwór	1915 – 1918r.	wpis do rejestru nr 409/A/89 z dn. 22.06.1989 r.
29.	Michalczew	Plebania murowana	II ćw. XX w.	-
30.	Michałów Dolny	Kapliczka murowana	IV ćw. XIX w.	-
31.	Michałów Dolny 18	Dom drewniany	II ćw. XX w. 1934 r.	-
32.	Michałów Dolny 50	Dom drewniany	II ćw. XX w. 1928 r.	-
33.	Michałów Górny	Kapliczka murowana	poł. XIX w.	-
34.	Michałów Górny	Kapliczka przydrożna	IV ćw. XIX w.	-
35.	Michałów Górny (Parcela)	Pałac	II poł. XIX w.	wpis do rejestru nr 1171 z dn. 22.05.1975r.

				oraz nr 110/A 06.05.1981 r.
36.	Michałów Górny (Parcela)	Park przypałacowy wraz z budynkiem kaplicy	XIX w. kaplica z 1860 r.	wpis do rejestru nr A-1231 z dn. 17.02.2014 r.
37.	Murowanka 8	Dom drewniany	II ćw. XX w.	-
38.	Nowa Wieś	Figura Matki Boskiej	I poł. XIX w.	-
39.	Nowa Wieś	Kapliczka przydrożna św. Floriana	I poł. XIX w.	-
40.	Nowa Wieś	Kapliczka przydrożna św. Jana Chrzciciela	?	-
41.	Nowa Wieś	Krzyż drewniany	1919 r.	-
42.	Nowa Wieś	Zespół dworski: dwór i park	I poł. XIX w.	wpis do rejestru nr 354/A/62 z dn. 05.03.1962r., oraz 133/A z dn. 12.02.1982 r.
43.	Nowa Wieś	Kaplica (patrz: kaplica Gołębiów k/Nowej Wsi gm. Jasieniec)	XIX w. (1830 r.)	wpis do rejestru nr 353/A/62 z dn. 05.03.1962r., oraz nr 134/A/82 z dn. 12.02.1982 r.
44.	Nowa Wieś	Budynek kuźni	k. XIX w./1 ćw. XX w.	wpis do rejestru nr A-1113 z dn. 18.12.2012 r.
45.	Nowa Wieś	Kapliczka przydrożna, murowana	II ćw. XX w.	-
46.	Nowa Wieś	Oficyna murowana	I poł. XIX w.	-
47.	Nowa Wieś	Stajnia murowana	XIX w.	-
48.	Nowa Wieś	Park krajobrazowy w zespole dworskim	XIX w.	wpis do rejestru nr 354/A/62 z dn. 05.03.1962r., oraz 133/A z dn. 12.02.1982 r.
49.	Nowa Wieś	Spichlerz dworski, drewniany	I poł. XIX w.	-
50.	Ostrołęka	Cmentarz rzymsko-katolicki	I poł. XIX w.	-
51.	Palczew	Park dworski	poł. XIX w. ok. 1990 r.	wpis do rejestru nr 1172/03 z dn. 28.10.2003 r
52.	Palczew	Pałac ceglany, tynkowany	ok. 1990 r.	-
51.	Piaseczno	Kapliczka murowana	IV. ćw. XIX w.	-
53.	Piaseczno	Kapliczka przydrożna	XIX / XX w.	-
54.	Pilica	Cmentarz ewangelicki	1836-1944 r.	wpis do rejestru nr 487/A z dn. 05.11.1991 r.
55.	Pilica	Park krajobrazowy	XIX w.	-
56.	Pilica przy nr 50	Kapliczka murowana	1907 r.	-
57.	Przylot przy nr 1	Kapliczka murowana	1934 r.	-
58.	Przylot przy nr 31	Kapliczka murowana	XIX w.	-
59.	Stara Warka	Kapliczka przydrożna murowana	1934 r.	-
60.	Warka	Brama wejściowa do kościoła parafialnego pw. św. Mikołaja	pocz. XIX w.	-
61.	Warka	Cmentarz rzymsko-katolicki	pocz. XIX w.	-
62.	Warka	Cmentarz żydowski	pocz. XIX w.	-
63.	Warka	I Kaplica w ogrodzeniu kościoła parafialnego pw. św. Mikołaja	IV ćw. XIX w.	-
64.	Warka	II Kaplica w ogrodzeniu kościoła parafialnego pw. św. Mikołaja	IV ćw. XIX w.	-
65.	Warka	III Kaplica w ogrodzeniu kościoła parafialnego pw. św. Mikołaja	IV ćw. XIX w.	-
66.	Warka	IV Kaplica w ogrodzeniu kościoła parafialnego pw. św. Mikołaja	IV ćw. XIX w.	-
67.	Warka	Ogrodzenie i brama kościoła reformatorów	XIX w.	-
68.	Warka	Stróżówka w zespole klasztornym reformatorów	II poł. XIX w.	-
69.	Warka, ul. Farna 12	Kościół parafialny p.w. św. Mikołaja	XIV-XVII w. XX w.	wpis do rejestru nr 487/A/62 z dn. 23.02.1962r., oraz 177/A z dn. 15.10.1982 r.
70.	Warka	Dzwonnica przy kościele p.w. św. Mikołaja	XIX w.	-
71.	Warka, Pl. Czarnieckiego 1	Ratusz	1821 r.	wpis do rejestru 488/A/62 z dn. 23.03.1962 r. 202/A/83 z dn. 14.04.1983 r.
72.	Warka, Pl. Czarnieckiego 16	Dom murowany	IV ćw. XIX w.	-

73.	Warka, Pl. Czarnieckiego 4	Dom murowany	I ćw. XIX w.	-
74.	Warka, Pl. Czarnieckiego 6-7	Dom murowany	II ćw. XIX w.	-
75.	Warka, Pl. Czarnieckiego 9	Dom murowany	II ćw. XIX w.	-
76.	Warka, Pl. Czarnieckiego 11	Dom murowany	III ćw. XIX w.	-
77.	Warka, ul. Cmentarna	Najstarsza część cmentarza rzymsko-katolickiego	1 poł. XIX w. – poł. XX w.	wpis do rejestru nr A-1702 z dn. 04.05.2012 r.
78.	Warka, ul. Cmentarna	Brama cmentarna, murowana	IV ćw. XIX w.	-
79.	Warka, ul. Cmentarna	Kapliczka murowana	IV ćw. XIX w.	-
80.	Warka, ul. Cmentarna 1	Dom drewniany	1932-1933 r.	-
81.	Warka, ul. Długa 3	Dawny zajazd, murowany	pocz. XIX w.	-
82.	Warka, ul. Długa 5	Dworek	pocz. XIX w.	wpis do rejestru nr 1174/A/75 z dn. 22.05.1975 r., oraz 203/A z dn. 14.04.1983 r.
83.	Warka, ul. Długa 7	Dom murowany	pocz. XX w.	-
84.	Warka, ul. Długa 17	Dom murowany	pocz. XX w.	-
85.	Warka, ul. Długa 19	Dom murowany	pocz. XX w.	-
86.	Warka, ul. Długa 23	Dom murowany	IV ćw. XIX w.	-
87.	Warka, ul. Długa 33	Dom murowany	IV ćw. XIX w.	-
88.	Warka, ul. Długa 51 a	Dom murowany	I ćw. XIX w.	-
89.	Warka, ul. Farna 10	Dom murowany	I ćw. XIX w.	-
90.	Warka, ul. Franciszkańska	Kapliczka murowana	III ćw. XIX w.	-
91.	Warka, ul. Franciszkańska 22	Zespół klasztorny franciszkanów: – Kościół p.w. Matki Boskiej, Szkaplerzowej, – dzwonnica, – klasztor.	XVII/XVIII w.	wpis do rejestru nr 117/A/58 20.05.1958 r., oraz 178/A z dn. 15.10.1982 r.
92.	Warka, ul. Franciszkańska 36	Dom murowany	kon. XIX w.	-
93.	Warka, ul. Franciszkańska, róg Mostowej	Kapliczka murowana	IV ćw. XIX w.	-
94.	Warka, ul. Lotników 5	Dom murowany	IV ćw. XIX w.	-
95.	Warka, ul. Lotników 10	Dom murowany	I ćw. XIX w. ok. 1920 r.	-
96.	Warka, ul. Lotników 6	Dom murowany	IV ćw. XIX w.	-
97.	Warka, ul. Lotników 13	Dom murowany	IV ćw. XIX w.	-
98.	Warka, ul. Lotników 15	Dom murowany	IV ćw. XIX w.	-
99.	Warka, ul. Lotników 16	Dom murowany	IV ćw. XIX w.	-
100.	Warka, ul. Lotników 17	Dom murowany	IV ćw. XIX w.	-
101.	Warka, ul. Lotników 19	Dom murowany	IV ćw. XIX w.	-
102.	Warka, ul. Lotników 26	Dom murowany	III ćw. XIX w.	-
103.	Warka, ul. Lotników 21	Dom murowany	IV ćw. XIX w.	-
104.	Warka, ul. Lotników 30	Dom murowany	IV ćw. XIX w.	-
105.	Warka, ul. Mostowa 12	Dom murowany	I ćw. XX w.	-
106.	Warka, ul. Mostowa 14	Dom murowany	I ćw. XX w.	-
107.	Warka, ul. Mostowa 16	Dom murowany	I ćw. XX w.	-
108.	Warka, ul. Mostowa 22	Dom murowany	I ćw. XX w.	-
109.	Warka, ul. Niemojewska 11	Dom murowany	IV ćw. XX w.	-
110.	Warka, ul. Niemojewska 15	Dom murowany	IV ćw. XIX w.	-
111.	Warka, ul. Niemojewska 17	Dom murowany	I ćw. XX w.	-
112.	Warka, ul. Pułaskiego	Kolonia domków jednorodzinnych, murowanych	lata 50-te XX w.	-
113.	Warka, ul. Pułaskiego, róg Turystycznej	Krzyż murowany	1857 r.	-
114.	Warka, ul. Senatorska 5	Dom murowany	IV ćw. XIX w.	-
115.	Warka, ul. Senatorska 10	Dom drewniany	I ćw. XX w.	-
116.	Warka, ul. Wójtowska	Budynek poczty	lata 50-te XX w.	-
117.	Warka, ul. Wysockiego 33	Dom drewniany	I ćw. XX w. ok. 1920 r.	-
118.	Warka - Winiary, ul. Pułaskiego 24	Zespół pałacowy: – pałac (w dec. dwór), – park.	XIX w.	wpis do rejestru nr 215/A/83 z dn. 06.06.1983 r. oraz z dn. 01.10.1997 r.
119.	Wrociszew	Cmentarz rzymsko-katolicki	pocz. XX w.	-
120.	Wrociszew	Kaplica cmentarna	pocz. XX w.	-
121.	Wrociszew 9	Kościół parafialny p.w. św. Małgorzaty	1894 r.	wpis do rejestru nr 237/A z dn. 22.02.1984 r.

122.	Wrociszew 9	Brama główna kościoła pw. św. Małgorzaty	1925 r.	-
123.	Wrociszew 9	Ogrodzenie kościoła pw. św. Małgorzaty	1925 r.	-
124.	Wrociszew 16	Dom drewniany	I ćw. XX w.	-
125.	Wrociszew 20	Budynek szkoły	1928 r.	-
126.	Zastruże 4	Dom murowany	I ćw. XX w.	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Gminnego programu opieki nad zabytkami* oraz wykazu Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Fot. 1. Klasztor w zespole klasztornym franciszkanów, wpisany do rejestru zabytków rej. nr 117/A/58z dnia 20.05.1958 r., oraz 178/A z dn. 15.10.1982 r. Fot. G. Ferliński.

Fot. 2. Widok na Ratusz, wpisany do rejestru zabytków rej. nr 488/A/62 z dn. 23.03.1962 r. oraz 203/A z 14.04.1983 r. Fot. G. Ferliński.

Fot. 3. Kościół par. p.w. św. Małgorzaty we Wrociszewie, wpisany do rejestru zabytków rej. nr 237/A/62 z dn. 22.02.1984 r. Fot. G. Ferliński.

Zabytki w gminnej ewidencji zabytków – stanowiska archeologiczne

Gminna ewidencja zabytków gminy Warka oprócz opisanych powyżej zabytków nieruchomych obejmuje również wszystkie 137 ujawnionych dotychczas na terenie gminy Warka stanowisk archeologicznych w postaci śladów osadnictwa i osad. Jako, że obszar Gminy zlokalizowany jest w dolinach rzecznych – formach niezwykle popularnych dla osadnictwa, licznie występują tutaj znaleziska archeologiczne. Najwięcej stanowisk zidentyfikowano w miejscowościach: Warka (14), Palczew i Stare Biskupice (po 11) , oraz Stara Warka (10), nieco mniej w: Michałowie Dolnym, Górnym i Parcele, Grzegorzewicach, Bończa, Gąskach oraz Brankowie (5-8). Prawie wszystkie zarejestrowane stanowiska archeologiczne są obiektami płaskimi, tylko grodzisko w Starej Warce tworzy samodzielną formę krajobrazową.

Tab. 18. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Warka.

Lp.	Stanowisko	Miejscowość	Funkcja	Datowanie
1.	68-66/29	Michałów Górny	osada, osada	młodszy okres rzymski, XVII-XVIII w.
2.	68-66/28	Michałów Górny	osada	okres rzymski
3.	68-66/27	Branków	osada, osada	okres rzymski, XVIII w.
4.	68-66/26	Branków	osada, osada	starożytność, XVIII w.
5.	68-66/25	Branków	osada, ślad osadnictwa	starszy okres rzymski, XVI-XVII w.
6.	68-66/24	Branków	osada, osada	MOPR-MOWR, epoka brązu
7.	68-66/23	Branków	ślad osadnictwa	V OKR.E.BRĄZU
8.	67-67/52	Michałów Górny	osada	późne średniowiecze/okres nowożytny
9.	67-67/51	Michałów Dolny	cmentarzysko?, osada	V O. EB – O. HALSZT, późne średniowiecze/okres nowożytny
10.	67-67/50	Michałów Dolny	ślad osadnictwa, osada	starożytność, okres nowożytny
11.	67-67/49	Michałów Dolny	ślad osadnictwa, osada	starożytność, późne średniowiecze
12.	67-67/48	Michałów Dolny	ślad osadnictwa, ślad osadnictwa, osada	starożytność, późne średniowiecze, XVII-XIX w.
13.	67-67/47	Michałów Dolny	osada	okres nowożytny
14.	67-67/46	Michałów Dolny	osada, osada, osada	WCZ.I.SR.O.LAT, młodszy okres przedrzymski, XV-XVI w.
15.	67-67/45	Michałów Górny (Parcela)	ślad osadnictwa, osada	starożytność, średniowiecze/nowożytność
16.	67-67/44	Michałów Górny (Parcela)	osada	kultura łużycka, III okres epoki brązu – okres halsztadt
17.	67-67/43	Bończa	ślad osadnictwa, ślad osadnictwa	starożytność, okres nowożytny
18.	67-67/42	Bończa	osada	późne średniowiecze, okres nowożytny
19.	67-67/41	Bończa	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
20.	67-67/40	Bończa	ślad osadnictwa	starożytność
21.	67-67/39	Bończa	ślad osadnictwa, osada	III O.EB-HALSZT, późne średniowiecze/okres nowożytny
22.	67-67/38	Bończa	ślad osadnictwa, osada, ślad osadnictwa	okres rzymski, wczesne średniowiecze, okres nowożytny
23.	67-67/37	Palczew	osada, osada, ślad osadnictwa	III O. EB –Halszt, późne średniowiecze, okres rzymski
24.	67-67/36	Palczew	osada	wczesne średniowiecze

25.	67-67/35	Palczew	osada	O.halszt/lateń., XII-XV w.
26.	67-67/34	Palczew	osada	p. śr. O. nowoż.
27.	67-67/33	Palczew	osada	XV-XVII w.
28.	67-67/32	Palczew	osada, ślad osadnictwa	starożytność, wczesne średniowiecze
29.	67-67/31	Palczew	ślad osadnictwa	starożytność, wczesne średniowiecze
30.	67-67/30	Palczew	ślad osadnictwa, osada	starożytność, wczesne średniowiecze
31.	67-67/29	Palczew	ślad osadnictwa, ślad osadnictwa	XI-XII w., okres nowożytny
32.	67-67/28	Palczew	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze
33.	67-67/27	Palczew	cmentarzysko, cmentarzysko, cmentarzysko?	okres rzymski, kultura łużycka, kultura pomorska
34.	67-67/26	Zastruże	osada, ślad osadnictwa	okres nowożytny, III O.EB-Halszt
35.	67-67/25	Zastruże	osada, osada	III O. EB – Halszt, XII-XVII w.
36.	67-67/24	Wola Palczewska	ślad osadnictwa	starożytność
37.	67-67/23	Wola Palczewska	osada	okres nowożytny
38.	67-67/22	Wola Palczewska	ślad osadnictwa, osada	starożytność, późne średniowiecze/nowożytność
39.	67-67/21	Wrociszew	cmentarzysko	późne średniowiecze/ okres nowożytny
40.	67-67/20	Wrociszew	ślad osadnictwa	XVII w.
41.	67-67/19	Stare Biskupice	osada	okres nowożytny
42.	67-67/18	Stare Biskupice	osada	późne średniowiecze/okres nowożytny
43.	67-67/17	Stare Biskupice	ślad osadnictwa	okres nowożytny
44.	67-67/16	Stare Biskupice	osada	okres nowożytny
45.	67-67/15	Stare Biskupice	ślad osadnictwa	okres nowożytny
46.	67-67/14	Stare Biskupice	osada	XV-XVII w.
47.	67-67/13	Stare Biskupice	osada	XIII-XVIII w.
48.	67-67/12	Stare Biskupice	ślad osadnictwa	XV w.
49.	67-67/11	Stare Biskupice	osada	wczesne średniowiecze
50.	67-67/10	Stare Biskupice	ślad osadnictwa	epoka brązu ?
51.	67-67/9	Stare Biskupice	cmentarzysko	starszy okres rzymski
52.	67-67/8	Nowa Wieś	ślad osadnictwa	starożytność
53.	67-67/7	Nowa Wieś	cmentarzysko ?	WCZ.I.SR.O.LAT
54.	67-67/6	Nowa Wieś	osada, osada, osada	młodszy okres rzymski, późne średniowiecze/okres nowożytny, WCZ.IŚ.O.LAT
55.	67-67/5	Nowa Wieś	osada, cmentarzysko, ślad osadnictwa, osada	MOPR/okres rzymski, V O.EB-Halszt, późny paleolit/neolit/XII-XIII w.
56.	67-67/4	Lechanice	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
57.	67-67/3	Grzegorzewice	ślad osadnictwa, osada	III O.EB-Halszt, okres nowożytny
58.	67-67/2	Grzegorzewice	osada, osada	III O.EB-Halszt, VIII-IX w.
59.	67-67/1	Grzegorzewice	cmentarzysko	epoka brązu/wczesne średniowiecze
60.	67-66/9	Michałów-Parcele	ślady osadnicze	XVI-XVII w.
61.	67-66/8	Michałów-Parcele	ślady osadnicze	XIV-XV w.
62.	67-66/7	Michałów-Parcele	ślad osadnictwa, ślad osadnictwa, osada, ślady osadnicze	epoka kamienia/epoka brązu, VII-X w., XIV-XV w., XVI w.
63.	67-66/6	Michałów-Parcele	ślad osadnictwa	okres nowożytny
64.	67-66/5	Michałów-Parcele	ślad osadnictwa, osada	wczesne średniowiecze, okres nowożytny
65.	67-66/4	Michałów Górny	ślad osadnictwa, osada?, ślad osadnictwa, ślady osadnicze	starożytność, XI-XII w., XIII-XIV w., XV-XVII w.
66.	67-66/3	Michalów Górny	ślady osadnicze, osada?, osada, osada?, osada?	starożytność, wczesna epoka żelaza?, X-XII w., XIV?-XV w., XVI-XVIII w.
67.	66-69/22	Stara Warka	osada, osada	wczesne średniowiecze, MOPR – ST.O.RZYM.
68.	66-69/21	Pilica	ślad osadnictwa	kultura łużycka?
69.	66-69/20	Stara Warka	ślad osadnictwa, osada	mezolit/epoka brązu, okres nowożytny
70.	66-69/19	Pilica	ślad osadnictwa, ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze?, okres nowożytny
71.	66-68/23	Stara Warka	osada, ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze, wczesna epoka żelaza
72.	66-68/22	Warka	ślad osadnictwa	wczesna epoka brązu, późne średniowiecze
73.	66-68/21	Warka	osada, ślad osadnictwa	starszy okres rzymski, IV w.
74.	66-68/20	Warka	osada	okres rzymski?
75.	66-68/16	Warka	ślad osadnictwa, osada	wczesne średniowiecze, MOPR – ST.O.RZYM.
76.	66-68/15	Stara Warka	ślad osadnictwa, ślad osadnictwa	MOPR-ST.O.RZYM., wczesne średniowiecze
77.	66-68/14	Stara Warka	osada, ślad osadnictwa, ślad osadnictwa	MOPR-ST.O.RZYM., III-IV w., XII-XV w.
78.	66-68/13	Pilica	ślad osadnictwa	starożytność
79.	66-68/12	Stara Warka	ślad osadnictwa	okres rzymski
80.	66-68/11	Stara Warka	ślad osadnictwa	epoka brązu
81.	66-68/10	Stara Warka	ślad osadnictwa, ślad osadnictwa, ślad osadnictwa	okres nowożytny, okres rzymski?, wczesna epoka brązu
82.	66-68/9	Stara Warka	ślad osadnictwa	okres nowożytny
83.	66-68/8	Warka	ślad osadnictwa, ślad osadnictwa, osada?	starożytność, XV w., okres nowożytny
84.	66-68/6	Warka – Winiary	ślad osadnictwa, osada	starożytność, średniowiecze
85.	66-68/5	Warka	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
86.	66-68/4	Warka	ślad osadnictwa	neolit?
87.	66-68/3	Warka	ślad osadnictwa	II poł. XVII w.
88.	66-68/2	Warka	ślad osadnictwa	neolit?
89.	66-68/1	Stara Warka	osada, grodzisko?, grodzisko	okres rzymski, VI-VIII w., XI-XII w.
90.	66-67/11	Grzegorzewice	ślad osadnictwa, ślad osadnictwa	MOPR-ST.O.RZYM., wczesne średniowiecze
91.	66-67/10	Grzegorzewice	osada	MOPR-ST.O.RZYM.
92.	66-67/9	Grzegorzewice	osada?	MOPR/starszy okres rzymski

93.	66-67/8	Grzegorzewice	ślad osadnictwa	starożytność
94.	66-67/7	Grzegorzewice	ślad osadnictwa, ślad osadnictwa	starożytność, XII-XIIIw.
95.	66-67/6	Warka	ślad osadnictwa, osada	starożytność, XII-XIIIw.
96.	66-67/5	Warka	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
97.	66-67/4	Warka	ślad osadnictwa	starożytność
98.	66-67/3	Warka	ślad osadnictwa	wcz. ep. żelaza/II okr. ep. brązu
99.	66-67/2	Warka	osada	wczesna epoka żelaza
100.	66-67/1	Brzezinki	cmentarzysko	wczesna epoka żelaza
101.	65-68/19	Grażyna	ślad osadnictwa	epoka brązu
102.	65-68/18	Grażyna	ślad osadnictwa, osada, ślad osadnictwa	wczesna epoka brązu, epoka brązu, późne średniowiecze
103.	65-68/17	Nowa Ostrołęka	ślad osadnictwa	starożytność
104.	65-68/6	Prusy	osada	XI-XII w.
105.	65-68/1	Gąski	osada	późne średniowiecze
106.	65-68/14	Gąski	ślad osadnictwa	okres nowożytny
107.	65-68/13	Gąski	ślad osadnictwa	okres rzymski
108.	65-68/12	Gąski	ślad osadnictwa	epoka brązu
109.	65-68/11	Gąski	osada?	wczesne średniowiecze
110.	65-68/10	Gąski	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze
111.	65-68/8	Piaseczno	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze
112.	65-68/9	Borowe	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze
113.	65-68/7	Piaseczno	ślad osadnictwa, ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze, okres nowożytny
114.	65-68/6	Prusy	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze
115.	65-68/5	Prusy	ślad osadnictwa, osada	kultura przeworska, wczesne średniowiecze
116.	65-68/4	Prusy	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze
117.	65-68/3	Prusy	osada	okres nowożytny
118.	65-68/2	Gośniewice	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze
119.	65-68/1	Gośniewice	ślad osadnictwa	XIV-XV w.
120.	65-67/25	Małe Lipie	ślady osadnictwa	XIV-XVII w.
121.	65-67/24	Małe Lipie	ślad osadnictwa, ślad osadnictwa	neolit/epoka brązu, mezolit/epoka brązu
122.	65-67/23	Małe Lipie	osada	neolit
123.	65-67/22	Nowa Wieś	ślad osadnictwa	XVII-XX w.
124.	65-67/21	Murowanka	ślad osadnictwa	okres rzymski
125.	65-67/20	Murowanka	ślad osadnictwa	okres rzymski
126.	65-67/19	Helenów	osada?	XV-XX w.
127.	65-67/18	Małe Lipie	ślad osadnictwa, osada	XIII/XV w., XV-XVI w.
128.	65-67/7	Nowa Wieś	osada?	XVI-XVII w.
129.	65-67/5	Nowa Wieś	ślad osadnictwa	XVI-XV w.
130.	64-69/3	Podgórzyce	ślad osadnictwa	epoka brązu
131.	64-69/2	Podgórzyce	ślad osadnictwa	V O.EB. – O.HALSZT
132.	64-69/1	Ostrówek	ślad osadnictwa	młodszy okres rzymski
133.	64-68/8	Podgórzyce	ślad osadnictwa, osada, ślad osadnictwa	młodszy okres rzymski, młodszy okres rzymski, XIII-XIV .?
134.	64-68/7	Ostrówek	ślad osadnictwa	e. kam. – e. żelaza, XIV-XV w.
135.	64-68/3	Podgórzyce	cmentarzysko	okres rzymski B1B
136.	64-68/2	Ostrówek	ślad osadnictwa	młodszy okres rzymski
137.	64-68/1	Konary	ślad osadnictwa	epoka kamienia/epoka brązu

Źródło: wykaz na postawie Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Warka.

Dobra kultury współczesnej

Dobra kultury współczesnej, to, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, nie będące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

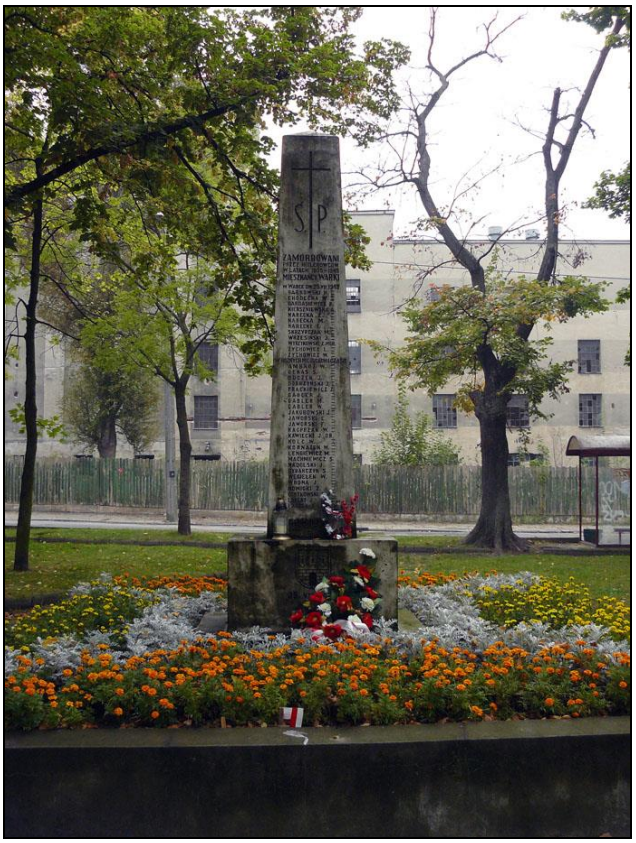
Dla gminy Warka nie został sporządzony spis dóbr kultury współczesnej. Dla potrzeb Studium dokonano próby określenia gminnego zasobu dóbr kultury współczesnej. Przeprowadzona analiza nie wykazała na obszarze Gminy obiektów kwalifikujących się do wpisania do gminnego spisu dóbr kultury współczesnej.

4.2.2. Miejsca i pomniki pamięci narodowej

Na terenie gminy Warka istnieją następujące miejsca pamięci, wyszczególnione w *Gminnym programie opieki nad zabytkami*:

1) **Pomnik** w formie obelisku ku czci żołnierzy 7 i 9 pułku 3 Dywizji Piechoty im. Romualda Traugutta I Armii Wojska Polskiego, który 1.09.1944 r. zajęli Ostrołękę oraz wdarli się w pozycje obronne wojsk hitlerowskich, postawiony w 1974 r. z inicjatywy społeczeństwa Warki, **Ostrołęka**;

2) **Tablica pamiątkowa na budynku Urzędu Miejskiego w Warce** na pamiątkę trzechsetnej rocznicę Zwycięskiej bitwy pod Warką z najeźdźcami szwedzkimi 7.IV.1656-7.IV.1956**,** ufundowana w 1956 r. z inicjatywy społeczeństwa Warki, **Warka**;
3) **Tablica pamiątkowa na budynku Urzędu Miejskiego w Warce** dla upamiętnienia pobytu naczelnika insurekcji Tadeusza Kościuszki w Warce oraz wyrażenia woli czynnego uczestnictwa w powstaniu kościuszkowskim przez miejscową ludność, ufundowana w 1994 r. przez Radę Miejską w Warce i tutejszy oddział PTTK, **Warka**;
4) **Tablica pamiątkowa na budynku Urzędu Miejskiego w Warce** poświęcona żołnierzom Polskich Sił Zbrojnych na zachodzie Ludowego Wojska Polskiego, AK, AL., BCH, PAL oraz więźniów obozów zagłady, ufundowana w 1989 r. przez Koło ZBOWiD w Warce i społeczeństwo Warki, **Warka**;
5) **Tablica pamiątkowa na budynku Urzędu Miejskiego w Warce** poświęcona 15 rocznicy stoczenia pierwszej bitwy 1 Pułku Lotnictwa Myśliwskiego „Warszawa" z hitlerowskim najeźdźcą nad Warką, ufundowana w 1959 r. przez społeczeństwo Warki, **Warka**;
6) **Obelisk** dla uczczenia pamięci pomordowanych mieszkańców Warki w latach 1939-1945 w Warce oraz różnych miejscach i czasie przez hitlerowców, ufundowany w 1948 r. przez mieszkańców Warki, **Warka, ul. Franciszkańska**;
7) **Głaz pamiątkowy ku czci Kazimierza Pułaskiego,** ufundowany w 1959 r. z inicjatywy społeczeństwa Warki, **Warka, Muzeum im. Kazimierza Pułaskiego**;
8) **Pomnik w formie głazu pamiątkowego** ku czci poległych w czasie II wojny światowej w 50-tą rocznicę napaści hitlerowskiej na Polskę, ufundowany w 1989 r. przez Koło Oficerów Rezerwy w Warce, **Warka ul. Polna**;
9) **Kopiec powstańców z 1863 r.**, upamiętniający egzekucję pułkownika Władysława Kononowicza i dwóch jego adiutantów, dokonaną przez Rosjan 2 czerwca 1863 r.; usypany w 1927 r. z inicjatywy Ochotniczej Straży Pożarnej i społeczeństwa Warki, **Warka ul. Nowy Zajazd**;
10) **Pomnik w formie płyty pamiątkowej – miejsce po domu pułkownika Piotra Wysockiego**, ufundowany z inicjatywy społeczeństwa Warki, **Warka ul. Wójtowska**;
11) **Pomnik Lotników** dla uczczenia poległych lotników walczących na wszystkich frontach II Wojny Światowej, postawiony w 1985 r. z inicjatywy społeczeństwa Warki, **Warka ul. Warszawska 45**;
12) **Krzyże Katyńskie** – pomnik poświęcony pamięci siedmiu oficerów z okolic Warki zamordowanym w 1940 r. przez NKWD w Katyniu, Starobielsku, Ostaszkowie oraz bojownikom wojny w roku 1920 r., **Warka cmentarz parafialny**;
13) **Pomnik ku czci lotników** 1 PLM „Warszawa" w XXV rocznicę walk z hitlerowskim najeźdźcą, postawiony w 1969 r. z inicjatywy społeczeństwa Warki, **Warka plac I Pułku Lotnictwa Myśliwskiego „Warszawa"**;
14) Pomnik Kazimierza Pułaskiego wzniesiony w 200 rocznicę jego śmierci, powstały z inicjatywy społeczeństwa Warki, **Warka Muzeum im. Kazimierza Pułaskiego**;
15) Mogiły na cmentarzu parafialnym w Warce: **grobowiec Piotra Wysockiego**, **ku czci Józefa Manczarskiego – uczestnika Powstania Styczniowego, żołnierzy walczących w II Wojnie Światowej, saperów poległych przy rozminowaniu Warki, zamordowanych w 1945r. w walce o utrwalanie władzy ludowej;**
16) **Mogiła Henryka Kaczmarczyka** ps. „Kasztan" poległego w 1945 r., **Wrociszew –cmentarz parafialny;**
17) **Mogiły żołnierzy AK: Andrzeja Zaleskiego, Jana Ciechanowskiego, Wrociszew – cmentarz parafialny;**
18) **Pomnik Lotników** poległych 1.09.1939 r. w czasie lotu bojowego, **Ostrołęka – cmentarz**;
19) **Cmentarz żołnierzy Austro-Węgierskich z okresu I Wojny Światowej, Biskupice;**
20) **Kwatera żołnierzy niemieckich z okresu I wojny światowej, Gąski – cmentarz ewangelicki**;
21) **Kwatera żołnierzy niemieckich, rosyjskich i austro-węgierskich z okresu I wojny światowej, Pilica**;
22) **Mogiła Żołnierza Armii Radzieckiej Piotra Grigoriewicza, Konary – cmentarz parafialny**;
23) **Mogiła W. Chodyry, żołnierza AK**, po wyzwoleniu kpr. MO poległego w walce o utrwalanie władzy ludowej, **Konary – cmentarz parafialny**.



Fot. 4. Obelisk dla uczczenia pamięci pomordowanych mieszkańców Warki w latach 1939-1945 w Warce oraz różnych miejscach i czasie przez hitlerowców, ufundowany w 1948 r. przez mieszkańców Warki, Warka, ul. Franciszkańska. Fot. A. Kraszewska.

Na terenie Gminy licznie występują również przydrożne kapliczki oraz krzyże przydrożne, stanowiące charakterystyczny element zagospodarowania tego obszaru. Większość kapliczek powstała z inicjatywy mieszkańców i przez nich jest remontowana.

4.2.3. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

W granicach Gminy nie występują Pomniki Zagłady, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

4.3. Krajobraz kulturowy Gminy i wymogi jego ochrony. Elementy tożsamości Gminy

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

Ochrona krajobrazu kulturowego może być realizowana poprzez ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustanowienie w formie uchwały rady gminy zespołu przyrodniczo-krajobrazowego lub parku kulturowego lub rozporządzenie wojewody o wpisie do rejestru zabytków. W gminie Warka prawna ochrona krajobrazu kulturowego realizowana jest poprzez ustalenie ochrony konserwatorskiej w formie wpisu do rejestru zabytków dla zabytkowych parków oraz zespołów dworskich i klasztornych.

Istotnym elementem krajobrazu Gminy, stanowiącym również o jej tożsamości są założenia parkowe. Rozmieszczone są w całej Gminie, a niektóre z nich, jak napisano powyżej, objęto ochroną konserwatorską.

Tab. 19. Ważniejsze założenia parkowe w gminie Warka.

L p.	Miejscowość	Powierz-chnia [ha]	Własność	Stan zachowania/ uwagi
1.	Dębnowola	9,7	SKR Dębnowola	obecnie nie zagospodarowany i źle utrzymany
2.	Laski	7,8	Agencja Rolna Skarbu Państwa	obecnie nie zagospodarowany i źle utrzymany
3.	Lechanice	12	prywatna	zespół dworsko-parkowy z początku XX w., wpisany do rejestru zabytków, dwór zrewaloryzowany w latach 2009-2011, park obecnie niezagospodarowany
4.	Michałów	3	Skarb Państwa, użytkownik – szkoła podstawowa	zespół dworsko-parkowy z połowy XIX w., wpisany do rejestru zabytków, dwór jest obecnie siedzibą publicznej szkoły podstawowej i oddziału przedszkolnego
5.	Nowa Wieś	6,6	Prywatna	zespół dworsko-parkowy z początku XIX w., wpisany do rejestru zabytków, obecnie niezagospodarowany
6.	Palczew	5	Prywatna	zespół pałacowo-parkowy z XIX w., wpisany do rejestru zabytków, obiekt i park zadbany – obecnie siedziba kompleksu hotelowo-konferencyjnego, na terenie parku znajduje się kilka stawów połączonych kanałami
7.	Warka-Winiary	7,4	Skarb Państwa	zespół dworsko-parkowy z ok. 1689 r., wpisany do rejestru zabytków, od lat 60-tych XX w. siedziba Muzeum im. Kazimierza Pułaskiego, w 2012 r. przeprowadzono prace rewitalizacyjne pałacu i parku, całe założenie ogrodowe wyróżnia się pod względem przestrzennym ścisłym powiązaniem z warunkami położenia i środowiskiem przyrodniczym: park założony na płaskowzgórzu – zwany górnym cechuje silne zadrzewienie z drobnymi polanami i punktami widokowymi, natomiast teren przed pałacem był prawdopodobnie parkiem w stylu francuskim o regularnym rozłożeniu szpalerów, część podskarpowa ze stawami – zwana parkiem dolnym, miała charakter angielskiego parku o naturalnie ułożonej roślinności

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Gminnego programu opieki nad zabytkami* oraz *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka (1998 r.).*

Fot. 5. Pałac w Michałowie Górnym (Parceli), wpisany do rejestru zabytków rej. nr 1171 z dn. 22.05.1970 r. oraz 110/A z dn. 11.05.1991 r. Fot. G. Ferliński.

Podstawowymi przestrzennymi elementami krajobrazu wyznaczającymi tożsamość Gminy są:
1) dolina Pilicy i Wisły;
2) krajobraz sadowniczy;
3) studnia „dziekanka” w Warce;
4) założenia dworsko-parkowe, zwłaszcza zespół w Warce-Winiarach;
5) linia kolejowa;
6) pomnik Stefana Czarnieckiego, upamiętniający zwycięską bitwę pod Warką w 1656 r.;
7) miejsca związane z Piotrem Wysockim i Kazimierzem Pułaskim;
8) browar w Warce.

Fot. 6. Studnia „dziekanka”, Warka – jeden z elementów tożsamości historyczno-kulturowej Gminy. Fot. A. Kraszewska.

Fot. 7. Most kolejowy w Warce łączący dwa brzegi Pilicy. Fot. G. Ferliński.

4.4. Stan zasobów dziedzictwa kulturowego. Główne problemy i zagrożenia

Obiekty zabytkowe, w których zlokalizowane są funkcje użytkowe są w dobrym stanie technicznym, wymagają wyłącznie bieżącej konserwacji (m.in. Pałac w Winiarach, w Palczewie). Spośród obiektów pełniących funkcje użytkowe najgorzej prezentuje się stan techniczny pałacu w Michałowe, w którym mieści się szkoła podstawowa – ocenia się go na średni stan techniczny. Dużym problemem jest postępująca degradacja obszarów będących pozostałościami założeń dworsko-parkowych, jak

w przypadku założenia parkowego w Nowej Wsi czy Lechanicach, które tracą na wartości ze względu na brak użytkowania i prac remontowych. Natomiast szczególnym wyzwaniem są założenia parkowe w Dębnowoli i Laskach, gdyż założenia te są obecnie niezagospodarowane i utraciły większość z elementów pierwotnego zagospodarowania.

Fot. 8. Pałac w Palczewie wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków. Park przydworski wpisany do rejestru zabytków rej. nr A-1032 z dn. 28.10.2003 r. Fot. G. Ferliński.

4.5. Polityka Gminy w zakresie ochrony zabytków

Realizując wymogi przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków gmina Warka sporządziła Gminną Ewidencję Zbytków oraz G*minny program opieki nad zabytkami* przyjęty uchwałą Nr XL/287/13 Rady Miejskiej w Warce. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie obejmują swym zakresem elementów dziedzictwa kulturowego, stąd też nie zawierają ustaleń za zakresu jego ochrony.

W założeniach programowych zawartych w G*minny program opieki nad zabytkami* określono trzy podstawowe priorytety:

1) rewaloryzację dziedzictwa kulturowego jako element rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy;
2) badanie i dokumentację dziedzictwa kulturowego oraz promocję i edukację służącą budowaniu tożsamości lokalnej;
3) ochronę i świadome kształtowanie krajobrazu kulturowego.

Wśród wyszczególnionych w ww. *Programie* zadań odnoszących się do planowania przestrzennego wskazano cyt.: „*Opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, szczególnie obszarów o dużym nasyceniu zabytkami archeologicznymi*”.

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

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

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

6.1. Tendencje rozwoju demograficznego i gospodarczego

6.1.1. Sytuacja i prognozy demograficzne

Obszar Gminy zamieszkiwany jest przez 19 269 osób (stan na 31 XII, wg GUS), z czego 11 894 osób (61,7%) mieszka na obszarze miejskim. Liczbę ludności w poszczególnych obrębach wg stanu na 12.07.2018 r. zamieszczono w poniższej tabeli. Poza obszarem miejskim najwięcej mieszkańców liczą obręby Nowa Wieś, Konary i Michalczew (dane Urzędu Miejskiego).

Tab. 20. Liczba ludności w poszczególnych obrębach gminy Warka, stan z dnia 12 lipca 2018 r.

Obręb	Ogółem [os.]	% ogólnej liczby ludności
Bończa	131	0,7
Borowe	44	0,2
Branków	251	1,3
Brzezinki	47	0,2
Budy Michałowskie	28	0,1
Budy Opożdżewskie	48	0,3
Dębnowola	271	1,4
Gąski	253	1,3
Gośniewice	237	1,2
Grażyna	248	1,3
Grzegorzewice	195	1,0
Gucin	59	0,3
Hornigi	83	0,4
Kalina	94	0,5
Kazimierków	103	0,5
Klonowa Wola	138	0,7
Konary	366	1,9
Krześniaków	116	0,6
Laski	131	0,7
Lechanice	135	0,7
Magierowa Wola	212	1,1
Michalczew	370	1,9
Michałów Górny	181	0,9
Michałów Dolny	149	0,8
Michałów Parcele	220	1,2
Murowanka	107	0,6
Niwy Ostrołęckie	85	0,4
Nowa Wieś	400	2,1
Nowe Biskupice	79	0,4
Opożdżew	195	1,0
Ostrołęka	94	0,5
Ostrówek	154	0,8
Palczew	141	0,7
Palczew Parcela	212	1,1
Piaseczno	299	1,6
Pilica	238	1,2
Podgórzyce	141	0,7
Prusy	92	0,5
Przylot	151	0,8
Stara Warka	316	1,7
Stare Biskupice	100	0,5
Wichradz	204	1,1
Wola Palczewska	118	0,6
Wrociszew	52	0,3
Zastruże	82	0,4
Warka	11 695	61,3
Razem:	**19 065**	**100**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Warce.

Gęstość zaludnienia w Gminie w 2016 r. wynosiła 95 osób na 1 km^2, co jest wartością nieco wyższą niż średnia wartość dla gmin miejsko-wiejskich w skali kraju – 86 osób/km^2 i niższą od średniej wartości dla gmin tego typu w województwie mazowieckim – 128 osób/km^2. Gęstość zaludnienia w obszarze miejskim wynosiła 443 osób na 1 km^2, czyli mniej niż średnia gęstość zaludnienia w miastach w Polsce (1056 osób/km^2) lub w województwie mazowieckim (1591 osób/km^2). Zaś gęstość zaludnienia w obszarze wiejskim wynosiła 42 osoby na 1 km^2, czyli osiągnęła wartości nieco niższe niż średnia gęstość zaludnienia w obszarach wiejskich w kraju (53 osoby/km^2) oraz województwie mazowieckim (57 osób/km^2). Dla porównania – średnia gęstość zaludnienia w powiecie grójeckim wynosiła 78 osób/km^2[42].

Według danych GUS (stan na 31 XII) w ciągu ostatnich 10-ciu lat liczba mieszkańców Gminy wzrosła z 18 791 w 2008 r. do 19 269 w 2017 r. (wzrost o 2,5%). Na wzrost liczby mieszkańców składał się niewielki, dodatni w większości lat przyrost naturalny, oraz niewielkie saldo migracji. Analiza powyższych wskaźników osobno w odniesieniu do obszaru wiejskiego i miasta wykazała, że wzrost liczby ludności w skali całej Gminy odbywa się przede wszystkim za sprawą wzrostu notowanego w mieście, gdzie wartości przyrostu naturalnego utrzymują się od wielu lat na dodatnim poziomie a wartości salda migracji przechodzą od pojedynczych wartości ujemnych w początkowych latach po wyłącznie wartości dodatnie w latach ostatnich. Sytuacja demograficzna gorzej prezentuje się w obszarze wiejskim, dla którego tylko raz przyrost naturalny osiągnął wartości dodatnie (w 2009 r.), a saldo migracji, na przemian osiągało wartości ujemne i dodatnie.

Tab. 21. Przyrost naturalny w gminie Warka w latach 2008-2017.

Obszar	Przyrost natural-ny	Rok									
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Miasto	A	23	30	29	35	28	39	13	9	23	7
	B	2,0	2,6	2,5	3,0	2,4	3,3	1,1	0,8	1,9	0,6
Obszar wiejski	A	-33	31	-3	-8	-23	-7	-13	-32	0	-20
	B	-4,4	4,2	-0,4	**-1,1**	-3,1	-0,9	-1,8	-4,3	0	-2,7
Gmina łącznie	**A**	**-10**	**61**	**26**	**27**	**5**	**32**	**0**	**-23**	**23**	**-13**
	B	**-0,5**	**3,2**	**1,4**	**1,4**	**0,3**	**1,7**	**0,0**	**-1,2**	**1,2**	**-0,7**

A – bezwzględna wartość przyrostu naturalnego; B – współczynnik przyrostu naturalnego [‰]
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Tab. 22. Saldo migracji w gminie Warka w latach 2008-2017.

Obszar	Saldo migracji	Rok									
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Miasto	A	13	-1	14	-16	30	14	49	0	15	5
	B	1,1	-0,1	1,2	-1,4	2,6	1,2	4,2	0	1,3	0,4
Obszar wiejski	A	13	-23	3	9	-19	10	-19	0	-5	18
	B	1,7	-3,1	0,4	1,2	-2,5	1,3	-2,6	0	-0,7	2,4
Gmina łącznie	**A**	**26**	**-24**	**17**	**-7**	**11**	**24**	**30**	**0**	**10**	**23**
	B	**1,4**	**-1,3**	**0,9**	**-0,4**	**0,6**	**1,3**	**1,6**	**0**	**0,5**	**1,2**

A – bezwzględna wartość salda migracji; B – saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Analiza powyższych wskaźników wskazała, że w gminie Warka następuje powolny wzrost liczby ludności i ma on miejsce przede wszystkim w mieście. Zjawisko wzrostu liczby ludności należy uznać za korzystne, gdyż świadczy o atrakcyjności Gminy jako miejsca zamieszkania i pracy, a także pozytywnie wpływa na możliwości dalszego rozwoju gospodarczego. Upraszczając: wzrost liczby ludności skutkuje większą konsumpcją, wzrostem zapotrzebowania na usługi, w tym usługi publiczne (szkolnictwo, kultura, rozrywka), przez co „napędza" rozwój różnych branż lokalnej gospodarki. Jednocześnie wzrost liczby ludności wiąże się z rosnącymi oczekiwaniami wobec zaspokojenia potrzeb mieszkańców, z czego znaczna

[42] Dane dla kraju i województwa: *Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2017 r.*, 2017, GUS, Warszawa (w opracowaniu liczba ludności wg stanu w dniu 31.12.2016 r.).

część realizowana jest w ramach wypełniania zadań własnych gminy, co przekłada się na większą potrzebę prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej i świadomego kształtowania rozwoju zabudowy tak, by stał się jednym z powodów rozwoju gminy, a nie źródłem problemów.

Prognoza demograficzna

Prognozowaną liczbę ludności dla gminy Warka określono w oparciu o opublikowaną przez GUS *Prognozę dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 (powiaty*). Zgodnie z prognozą szacuje się, iż:

1) liczba ludności w powiecie grójeckim będzie wrastać z liczby szacownych 98 977 osób w 2016 r. do 99 180 osób w 2022 r. (wzrost o 0,2% w okresie 6 lat), a następnie zacznie spadać i w 2046 r. osiągnie wartość 94 230 osób (spadek o 5% w okresie 24 lat);
2) liczba ludności w miastach w powiecie grójeckim będzie wzrastać od liczby szacowanych 34 893 osób w 2016 r. do 35 521 osób w 2027 r. (wzrost o 1,8% w okresie 11 lat), a następnie zacznie spadać i w 2046 r. osiągnie wartość 34 436 osób (spadek o 3,1% w okresie 19 lat);
3) liczba ludności w obszarach wiejskich w powiecie grójeckim zmaleje z liczby szacowanych 64 084 osób w 2016 r. do 59 794 osób w 2046 r. (spadek o 6,7% w okresie 30 lat).

Uwzględniając dotychczasowe trendy demograficzne w gminie Warka, w tym ich odmienność na obszarze miejskim i wiejskim, uznaje się, że prognoza dla powiatu (dla miast i obszarów wiejskich) dobrze je odzwierciedla i tym samym można założyć, że procesy demograficzne w gminie Warka w okresie najbliższych 30 lat będą odzwierciedlać zmiany przewidziane dla miast i wsi w powiecie. Na podstawie powyższego, przyjmując za dane wyjściowe stan ludności w liczbie: 19 201 mieszkańców Gminy, w tym 11 797 w mieście oraz 7 404 w obszarze wiejskim, prognozuje się, że liczba mieszkańców:

1) w mieście: będzie rosnąć do 2027 r., kiedy osiągnie szczytową wartość 12 009 osób (wzrost o 1,8%), po czym zacznie spadać i w 2046 r. osiągnie 11 972 (spadek o 3,1% względem wartości z 2027 r.);
2) w obszarze wiejskim: będzie spadać i w 2046 r. osiągnie wartość 6911 (spadek o 6,7%).

W perspektywie 30 lat, tj. w 2046 r. liczba mieszkańców Gminy wyniesie 18 548.

Na potrzeby określenia zapotrzebowania na nową zabudowę uzupełnia się powyższy bilans o dane dla roku, kiedy przewiduje się szczytowe zapotrzebowania na zabudowę w miastach, tj. dla roku 2027. Liczba mieszkańców w gminie Warka wyniesie w 2027 r. 19 332 osób, w tym:

1) w mieście: 12 009 osób (zgodnie z powyższymi obliczeniami);
2) w obszarze wiejskim: 7323 (za ww. *Prognozą*…, zgodnie z którą w obszarach wiejskich w powiecie grójeckim liczba ludności spadnie w latach 2016–2027 o 1,1%).

W perspektywie 11 lat liczba mieszkańców Gminy wzrośnie o 131 osób (wzrost o 0,68% w skali Gminy), przy czym wzrost ten będzie wiązał się najprawdopodobniej z wzrostem liczby mieszkańców w mieście.

Powyższe obliczenia dobrze odzwierciedlają bardziej aktualne opracowanie Głównego Urzędu Statystycznego, tj. *Prognozę ludności gmin na lata 2017-2030* (źródło: stat.gov.pl, dostęp: wrzesień 2017 r.). Zgodnie z tą prognozą liczba ludności gminy Warka (miasta i obszaru miejskiego) w 2030 r. osiągnie wartość 19 236, zaś największa liczba mieszkańców w podanym przedziale czasu przypadnie na rok 2024, kiedy to osiągnie wartość 19 318 mieszkańców[43].

Mając na względzie ww. trendy, zwraca się uwagę na występowanie w Gminie zjawiska występowania tzw. „drugich domów" (szczególnie w miejscowościach nadpilicznych i nadwiślanych, realizowanych zarówno jako zabudowa rekreacji indywidualnej, jak i mieszkaniowa), których właściciele, ze względu na długość pobytu na terenie Gminy, nie muszą być uwzględnieni w danych oraz prognozach GUS. Ze względu na występowanie w Gminie 3 kluczowych czynników lokalizacyjnych dla realizacji „drugich domów"[44], jakimi są atrakcyjność przyrodniczo-krajobrazowa, bliskość miejsca zamieszkania („pierwszego domu", np. w Obszarze Metropolitalnym Warszawy) i dobra dostępność komunikacyjna względem „pierwszego" miejsca zamieszkania (zwykle dużego miasta, tu np. Warszawy), zakłada się, że sezonowa liczba mieszkańców Gminy może być większa i zjawisko to będzie się nasilać.

---

[43] Ze względu na: niemal identyczne wyniki obu prognoz: autorskiej, opracowanej na podstawie prognozy GUS dla powiatów na lata 2014-2050 oraz prognozy GUS dla Gmin na lata 2017-2030, uwzględnienie w prognozie dla powiatów na lata 2014-2050 podziału na miasta i obszary wiejskie, opracowania całościowego bilansu terenów przed ukazaniem się Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030 (przed 30.08.2017 r.) ustalono, że na potrzeby bilansów niezmiennie pozostają wykorzystane obliczenia własne opracowane na bazie prognozy dla powiatów na okres 2014-2050.

44 Czarnecki A., Heffner K., 2008, „*Drugie domy" a z zrównoważony rozwój obszarów wiejskich*, WIEŚ I ROLNICTWO, nr 4 (141)

Gmina Warka zlokalizowana jest poza miejskimi obszarami funkcjonalnymi ośrodków wojewódzkich. W prognozie demograficznej nie uwzględnia się więc migracji w ramach tych obszarów jako osobnego zjawiska. Jednocześnie mając na względzie bliskie położenie gminy Warka względem Warszawy i sąsiedztwo miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego, w tym metropolitalnego – Obszaru Metropolitalnego Warszawy, zaznacza się, że ww. trendy i prognoza w wystarczający sposób uwzględniają ten aspekt.

Najliczniejszą grupę stanowi ludność w wieku produkcyjnym. Liczebność grup w wieku poprodukcyjnym utrzymuje się na porównywalnym poziomie w obszarze wiejskim i miejskim, natomiast w obszarze miejskim wyraźnie liczniejszą grupę stanowi ludność w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym. Zgodnie ze skalą „starości demograficznej" ONZ mieszkańcy Gminy stanowią populację starą – odsetek osób w wieku 65 lat i więcej wynosi ponad 7%, tj. 14% – grupa osób w wieku poprodukcyjnym stanowi ok. 19%. Współczynnik obciążenia ekonomicznego w gminie Warka wynosi aż 63%. Oznacza to, iż na 100 osób w wieku produkcyjnym przypadają 63 osoby w wieku nieprodukcyjnym. Właściwa proporcja między grupą ludności pracującej i grupami ludności niepracującej (dzieci, ludzie starzy) ma istotne znaczenie dla sprawnego funkcjonowania poszczególnych jednostek terytorialnych, regionów jak i całego państwa. Zmiana tej proporcji, polegająca na wzroście ludności w wieku nieprodukcyjnym, powoduje zmniejszanie się zasobów pracy oraz generuje koszty utrzymania grup niepracujących (m.in. wzrost kosztów usług medycznych i opiekuńczych dla ludzi starszych), co istotnie hamuje wzrost gospodarczy.

Tab. 23. Ludność gminy Warka wg ekonomicznych grup wieku i płci, stan na koniec 2017 r.

Wiek	Liczba ludności			Współczynnik feminizacji (liczba kobiet na 100 mężczyzn)
	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety	
Gmina ogółem				
przedprodukcyjny (≤17 lat)	3 690	1 895	1 795	95
produkcyjny ogółem (M 18-64 lat / K 18-59 lat)	11 800	6 295	5 505	87
poprodukcyjny (M >65 lat / K ≥ 60 lat)	3 779	1 211	2 568	212
Razem:	**19 269**	**9 401**	**9 868**	**105**
Miasto Warka				
przedprodukcyjny (≤17 lat)	2 300	1 187	1 113	94
produkcyjny ogółem (M 18-64 lat / K 18-59 lat)	7 362	3 875	3 487	90
poprodukcyjny (M >65 lat / K ≥ 60 lat)	2 232	668	1 564	234
Razem:	**11 894**	**5 730**	**6 164**	**108**
Obszar wiejski				
przedprodukcyjny (≤17 lat)	1 390	708	682	96
produkcyjny ogółem (M 18-64 lat / K 18-59 lat)	4 438	2 420	2 018	83
poprodukcyjny (M >65 lat / K ≥ 60 lat)	1 547	543	1 004	185
Razem:	**7 375**	**3 671**	**3 704**	**101**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Gminę zamieszkuje więcej kobiet niż mężczyzn. Wskaźnik feminizacji w 2017 r. wyniósł 105. Cechą charakterystyczną jest niewielka dominacja liczebna mężczyzn w grupach przedprodukcyjnej i produkcyjnej oraz ogromna wręcz dysproporcja wskazująca na przewagę w liczebności kobiet w grupie poprodukcyjnej. Sytuacja ta obserwowana jest zarówno w obszarze wiejskim jak i w mieście.

Prognoza zmian w strukturze ludności

Biorąc pod uwagę przytoczone powyżej wskaźniki demograficzne dotyczące gminy Warka oraz ustalenia Prognozy ludności gminy na lata 2017-2030 (GUS, sierpień 2017 r.), w zakresie prawdopodobnych zmian struktury ludności w najbliższych latach (do 2024 r.) można się spodziewać:

1) wzrostu liczby ludności w skali całej Gminy przy jednoczesnym utrzymywaniu się na podobnym poziomie liczby ludności w obszarze wiejskim;
2) wzrostu liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym;

3) spadku liczby ludności w wieku produkcyjnym;
4) wzrostu liczby ludności w wieku poprodukcyjnym;
5) wzrostu ogólnego poziomu wykształcenia ludności.

6.1.2. Rynek pracy

W roku 2002, zgodnie z danymi z Narodowego Spisu Powszechnego w gminie Warka własne źródło utrzymania posiadało 11 753 osób – ok. 62 % mieszkańców Gminy. Oznacza to, że pozostałe 38% ludności pozostawało na utrzymaniu innych lub nie posiadało własnego źródła utrzymania. Do grupy tej zaliczają się dzieci, młodzież, oraz inni członkowie rodzin nieposiadający prawa do jakichkolwiek świadczeń socjalnych. Mimo że dominującą gałęzią gospodarki w gminie Warka jest rolnictwo (sadownictwo) i przetwórstwo rolno-spożywcze, głównym źródłem utrzymania dla większości ludności pozostawała w 2002 r. praca najemna poza rolnictwem (dla 36% osób posiadających własne źródło utrzymania, co stanowi jednocześnie 56% osób posiadających własne zarobkowe źródło utrzymania). Rolnictwo było wówczas głównym źródłem utrzymania dla 24% mieszkańców posiadających własne źródło utrzymania, co stanowiło jednocześnie 36% osób posiadających własne zarodkowe źródło utrzymania. Wyniki badań statystycznych w tym zakresu z lat późniejszych nie zostały opublikowane przez GUS.

Tab. 24. Główne źródła utrzymania ludności[45] w gminie Warka w 2002 r.

Płeć	Ogółem [os.]	Zarobkowe źródło utrzymania [os.]			Niezarobkowe źródło utrzymania [os.]		
		Praca poza rolnictwem		Praca w rolnictwie	Renta	Emerytura	Pozostałe
		Najemna	Na rachunek własny				
Kobiety	5 892	2 006	188	1 254	570	1 677	194
Mężczyźni	5 861	2 289	335	1 568	417	1 025	220
Razem:	**11 753**	**4 295**	**523**	**2 822**	**987**	**2 702**	**414**

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

Bezrobocie

Gmina Warka charakteryzuje się niskim poziomem bezrobocia. Liczba osób pozostających bez pracy od 2013 r. nie przekroczyła poziomu 5,5% osób w wieku produkcyjnym. W ostatnich 5-ciu latach obserwuje się wahania poziomu bezrobocia od 1,9 do 5,5 % z tendencją spadkową w ostatnich 5 latach, co stanowi znaczna poprawę w stosunku do lat wcześniejszych. W strukturze bezrobotnych wg płci zauważa się przewagę kobiet. Poziom bezrobocia podlega nieznacznym sezonowym wahaniom, w okresie letnim jest zwykle nieco niższe, ze względu na wzrost zatrudnienia w budownictwie i rolnictwie.

Tab. 25. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych w gminie Warka w latach 2013-2017 wg płci.

	Zarejestrowani bezrobotni [os.]					Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym [%]				
Lata	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Kobiety	357	270	205	177	119	6,2	4,7	3,6	3,1	2,2
Mężczyźni	319	255	202	161	101	4,9	3,9	3,1	2,5	1,6
Razem:	**676**	**525**	**407**	**338**	**220**	**5,5**	**4,3**	**3,4**	**2,8**	**1,9**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

6.1.3. Struktura działalności gospodarczej

Podmioty gospodarcze, działalność usługowa

Liczba podmiotów gospodarczych w gminie Warka w ciągu ostatnich 5-ciu latach z roku na rok wzrastała: z poziomu 1 493 przedsiębiorstw w 2013 r. do 1 629 w 2017 r. W każdym roku analizowanego 5-cio lecia rejestrowanych było 107–150 nowych podmiotów, najmniej – 107 zarejestrowano w 2016 r. Wśród nowo rejestrowanych podmiotów dominują te z sektora prywatnego, z wyraźną przewagą osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Pojedyncze podmioty sektora publicznego rejestrowane były w latach 2013, 2014 i 2017. Dane obrazujące liczbę

[45] Dotyczy ludności posiadającej własne źródło utrzymania.

powstających w ostatnich latach przedsiębiorstw zawiera tabela nr 26 Wartości w niej zawarte świadczą o wysokim rozwoju lokalnej przedsiębiorczości i korzystnych warunkach prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Gminy.

Tab. 26. Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej wg sektorów własnościowych w gminie Warka w latach 2013-2017.

Rok / **Sektor własnościowy**		**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**		
		Gmina ogółem				Gmina ogółem	Miasto	Obszar wiejski
Sektor publiczny	Ogółem	2	1	0	0	1	1	0
	Państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	2	1	0	0	1	1	0
	Przedsiębiorstwa państwowe	0	0	0	0	0	0	0
	Spółki handlowe	0	0	0	0	0	0	0
Sektor prywatny	Ogółem	125	143	135	97	139	108	31
	Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	115	123	125	92	125	96	29
	Spółki handlowe	4	5	0	0	1	1	0
	Spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	0	0	0	0	1	1	0
	Spółdzielnie	0	0	0	0	0	0	0
	Fundacje	0	0	1	0	0	0	0
	Stowarzyszenia i organizacje społeczne	1	0	1	0	1	0	1
Podmioty gospodarki narodowej ogółem:		**127**	**144**	**140**	**107**	**150**	**118**	**32**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS z lat 2013-2017, Bank Danych Lokalnych.

Wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w gminie Warka znajdują się zarówno przedsiębiorstwa publiczne jak i prywatne. Mniejsze znaczenie odgrywa sektor publiczny, który w 2017 r. obejmował jedynie kilkadziesiąt podmiotów (46 w 2017 r.), w tym przede wszystkim państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego.

Sektor prywatny jest zdecydowanie liczniej reprezentowany – przez 1 580 podmioty w całej Gminie, z czego ok. 73% funkcjonuje na terenie Miasta. Wśród podmiotów prywatnych dominują osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Szczegółową liczbę podmiotów wg sektora własnościowego oraz lokalizacji przedstawia tabela nr 27.

Tab. 27. Struktura podmiotów gospodarki narodowej w gminie Warka w 2017 r. wg sektorów własnościowych i lokalizacji.

Sektor własnościowy		**Miasto**	**Obszar wiejski**	**Gmina ogółem**
Sektor publiczny	**Ogółem**	**25**	**21**	**46**
	Państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	16	21	37
	Spółki handlowe	2	0	2
Sektor prywatny	**Ogółem**	**1 148**	**432**	**1 580**
	Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	870	330	1 200
	Spółki handlowe	78	31	109
	Spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	9	3	12
	Spółdzielnie	6	2	8
	Fundacje	3	1	4
	Stowarzyszenia i organizacje społeczne	33	15	48

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

W strukturze podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie Gminy w 2017 r. wyraźnie dominuje sekcja G obejmująca handel hurtowy i detaliczny oraz naprawę pojazdów samochodowych, przy czym najwięcej podmiotów prowadzi działalność w zakresie handlu detalicznego (z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi). Dużą popularnością cieszy się również budownictwo (sekcja F) oraz przetwórstwo przemysłowe (sekcja C). W przypadku przetwórstwa przemysłowego największa liczba podmiotów zajmuje się produkcją metalowych wyrobów gotowych z wyłączeniem maszyn i urządzeń (43 podmioty), produkcją artykułów spożywczych (23 podmioty) oraz naprawą, konserwacją i instalowaniem maszyn i urządzeń (16 podmiotów). Jak wynika z powyższej analizy oraz danych przedstawionych w tabeli nr 28, w gminie Warka funkcjonuje wiele przedsiębiorstw o różnorodnym zakresie działalności – służących zaspokajaniu podstawowych potrzeb w zakresie handlu detalicznego i usług, jak i oferujących również towary i usługi bardziej specjalistyczne. Największa koncentracja obiektów usługowych, o znaczeniu ogólnogminnym oraz ponadlokalnym występuje w mieście Warka.

Tab. 28. Podmioty gospodarcze zarejestrowane na terenie gminy Warka wg sekcji PKD 2007 oraz lokalizacji w roku 2017.

Sekcja	Liczba zarejestrowanych podmiotów w 2017		
	Miasto	Obszar wiejski	Gmina ogółem
A – Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	9	27	36
B – Górnictwo i wydobywanie	1	0	1
C – Przetwórstwo przemysłowe	111	31	142
D – Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	0	0	0
E – Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	6	2	8
F – Budownictwo	120	36	156
G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle	347	177	524
H – Transport i gospodarka magazynowa	74	22	96
I – Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	47	15	62
J – Informacja i komunikacja	38	10	48
K – Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	33	5	38
L – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	41	16	57
M – Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	96	16	112
N – Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	28	29	57
O – Administracja publiczna i obrona narodowa, obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	3	11	14
P – Edukacja	47	26	73
Q – Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	42	6	48
R – Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	24	4	28
S i T – Pozostała działalność usługowa; gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników, gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby	108	21	129
U – Organizacyjne zespoły eksterytorialne	0	0	0
Razem:	**1 175**	**454**	**1 629**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS, Bank Danych Lokalnych.

Gospodarka rolna

Jak stwierdzono wcześniej, istotną rolę w gospodarce Gminy odgrywa rolnictwo, zwłaszcza sadownictwo. Znajduje to odzwierciedlenie nie tylko w powierzchni zajmowanej przez użytki rolne (w tym sady), ale również w liczbie funkcjonujących tu gospodarstw. W roku 2010[46] w całej Gminie było ich 1921, z czego 1868 gospodarstw prowadzi działalność rolniczą (co stanowi 97% wszystkich gospodarstw rolnych). Prawie wszystkie gospodarstwa są gospodarstwami indywidualnymi – wyjątek stanowią dwa gospodarstwa prowadzące działalność rolniczą.

Pod względem wielkości dominują gospodarstwa o powierzchni 5-15 ha, które stanowią 54% wszystkich gospodarstw prowadzących działalność rolniczą. Udział gospodarstw największych, o powierzchni powyżej 15 ha wynosi 6,5%.

[46] Na podstawie danych GUS z Powszechnego Spisu Rolnego przeprowadzonego w 2010 r.

Średnia wielkość gospodarstwa wynosi około 7,8 ha, co jest wartością niższą w odniesieniu do średniej krajowej (10,15 ha) oraz wojewódzkiej (8,37 ha). Biorąc pod uwagę wyłącznie gospodarstwa prowadzące działalność rolniczą, średnia ta wynosi 7,9 ha.

W okresie 8 lat pomiędzy kolejnymi spisami rolnymi, tj. od 2002 r. do 2010 r. ogólna liczba gospodarstw uległa zmniejszeniu o 513 gospodarstw. Jednocześnie jednak wrosła średnia wielkość gospodarstwa: z 6,7 ha w 2002 r. do 7,8 ha w 2010 r. Wynika to prawdopodobnie z zakończenia prowadzenia działalności rolniczej przez osoby starsze i wykorzystania ich dotychczasowych gruntów na potrzeby powiększenia istniejących gospodarstw. Należy spodziewać się utrzymania tego korzystnego z punktu widzenia zyskowności produkcji rolnej trendu polegającego na zwiększaniu powierzchni gospodarstwa kosztem spadku ich liczby.

Fot. 9. Sad w miejscowości Laski – dominujący element rolniczego krajobrazu gminy Warka.
Fot. A. Kraszewska.

Podstawowym kierunkiem gospodarki rolnej jest produkcja roślinna zdominowana przez produkcję sadowniczą. W strukturze zasiewów dominują zboża – przede wszystkim żyto, pszenżyto oraz w mniejszym zakresie owies. Popularną uprawą są również ziemniaki i warzywa gruntowe. Wśród hodowanych na terenie gminy Warka zwierząt gospodarskich najpopularniejszy jest drób (811 szt.). Charakterystyczną cechą tutejszej gospodarki hodowlanej jest znaczne pogłowie koni (141 szt.) – większe niż bydła (91 szt.) lub trzody chlewnej (64 szt.). Pod względem liczby gospodarstw, w których prowadzony jest chów zwierząt najmniejszym zainteresowaniem cieszy się chów trzody chlewnej – zajmuje się nim wyłącznie 11 gospodarstw. Hodowla pozostałych zwierząt (drobiu, koni i bydła) rozwija się na podobnym poziomie – w 28-30 gospodarstwach.

6.2. Zasoby i warunki mieszkaniowe, w tym zasoby mieszkaniowe Gminy

W gminie Warka spotykane są właściwie wszystkie formy budownictwa mieszkaniowego. W obszarze wiejskim najczęściej spotykaną formą jest zabudowa mieszkaniowa w gospodarstwach rolnych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast w granicach Miasta potrzeby mieszkaniowe realizowane są głównie w budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych. Oprócz ww. form spotkać można również budynki rekreacji indywidualnej.

Za danymi GUS, w 2016 r. w Gminie było 4 165 budynków mieszkalnych, z czego 1 903 w mieście i 2 262 w obszarze wiejskim. Ich liczba stale rośnie – w roku 2010 było ich 3 967. Wzrost liczby mieszkań wynika przede wszystkim z rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego, choć w mieście powstają także niewysokie budynki w zabudowie wielorodzinnej. Liczba mieszkań w 2010 r. wynosiła 6 390, z czego 4 072 mieszkania zlokalizowane były w Mieście. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (biorąc pod uwagę zarówno mieszkania w budynkach wielorodzinnych jak i w budynkach jednorodzinnych), wg stanu na 2016 r. wynosiła 84 m^2 dla całej Gminy, a dokładniej 75 m^2 w mieście i 102 m^2 w obszarze wiejskim. Na 1 osobę przypadało wtedy średnio 30 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania – w mieście 29 m^2, a w obszarze wiejskim 33 m^2. Budynki mieszkalne powstające w ostatnich latach (Tab. 29) posiadają

powierzchnie użytkowe większe niż przeciętna dla Gminy – średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w budynku jednomieszkaniowym oddanym do użytkowania w latach 2012-2017 wynosi ok. 164 $m^{2.}$

Tab. 29. Zasoby mieszkaniowe w latach 2010-2015.

Zasób mieszkaniowy	Obszar	Lata					
		2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mieszkania ogółem	Gmina ogółem	6 465	6 576	6 663	6 771	6 857	6 885
	Miasto	4 143	4 244	4 321	4 422	4 498	4 513
	Obszar wiejski	2 322	2 332	2 342	2 349	2 359	2 372
Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem [m^2]	Gmina ogółem	542 522	551 783	559 405	568 087	577 140	581 295
	Miasto	308 070	315 856	322 162	329 732	336 864	339 197
	Obszar wiejski	234 452	235 927	237 243	238 355	240 276	242 098
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m^2]	Gmina ogółem	83,9	83,9	84,0	83,9	84,2	84,4
	Miasto	74,4	74,4	74,6	74,6	74,9	75,2
	Obszar wiejski	101,0	101,2	101,3	101,5	101,9	102,1
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m^2]	Gmina ogółem	28,4	28,8	29,2	29,6	30,0	30,2
	Miasto	26,6	27,1	27,5	28,0	28,5	28,6
	Obszar wiejski	31,3	31,6	31,8	32,1	32,6	32,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS, Bank Danych Lokalnych.

Do zasobów mieszkaniowych gminy Warka zaliczają się lokale zlokalizowane w 56 budynkach. Na zasoby mieszkaniowe Gminy składa się 291 lokali komunalnych, zlokalizowanych w budynkach stanowiących w całości własność gminy Warka, o łącznej powierzchni użytkowej 10 985,93 m^2, oraz 270 lokali własnościowych, posiadających łącznie powierzchnię 1 679,65 m^2, zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tylko 10 spośród wszystkich 561 lokali w budynkach mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym gminy Warka (219 lokali komunalnych i 270 lokali własnościowych) to lokale użytkowe. Wszystkie pozostałe lokalne to lokalne mieszkalne.

Zasoby mieszkaniowe obejmują[47]:

1) w Warce:
   a) budynki komunalne – 25 budynków z 138 lokalami komunalnymi, w tym (137 mieszkalnymi);
   b) budynki Wspólnot Mieszkaniowych administrowane przez Urząd Miejski – 11 budynków z 46 lokalami komunalnymi oraz 37 lokalami własnościowymi (w tym 34 mieszkalnymi),
   c) budynki Wspólnot Mieszkaniowych z wyodrębnionym zarządem – 10 budynków z 79 lokalami komunalnymi oraz 233 lokalami własnościowymi (w tym 227 mieszkalnymi);
2) w Warce (ul. Polna) i w obszarze wiejskim Gminy (Dębnowola, Konary, Ostrołęka, Michałów, Nowa Wieś, Wrociszew) budynki przy szkołach administrowane przez dyrektora szkoły – 7 budynków z 23 komunalnymi lokalami komunalnymi, wyłącznie mieszkalnymi;
3) w Murowance, Gośniewicach i Starej Warce – po 1 budynku z łącznie 5-cioma komunalnymi lokalami, wyłącznie mieszkalnymi.

Spośród wszystkich 291 lokali komunalnych 99% wyposażonych jest w instalacje wodno-kanalizacyjną. W instalację ciepłej wody lub instalację centralnego ogrzewania wyposażonej jest 40% spośród tych lokali.

Na lokale socjalne przeznaczonych jest 8 lokali (1 w budynku wspólnoty mieszkaniowej): 7 zlokalizowanych w Warce i 1 w budynku w Murowance. Zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, lokale o takim przeznaczeniu muszą spełniać następujące warunki: nadawać się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m^2, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa

[47] Stan na dzień 1 stycznia 2016 r., zgodnie z *Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Warka na lata 2016-2020,* uchwała Nr XX/113/16 Rady Miejskiej w Warce z dnia 31.03.2016 r.

domowego 10 m^2, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Dodatkowe lokale socjalne mogą być wyznaczone w szczególnie uzasadnionych przypadkach poprzez zarządzenie Burmistrza Warki.

Diagnoza stanu technicznego budynków stanowiących zasób gminny wykazała, że stan techniczny większości budynków jest zły. W dobrym stanie technicznym jest wyłącznie 8 budynków. 5 budynków powinno zostać poddane remontowi kapitalnemu, natomiast w przypadku innych 4 budynków rozważyć należy zasadność przeprowadzenia remontu kapitalnego lub rozbiórki. Ocena stanu technicznego budynków wykazała potrzeby w zakresie termomodernizacji, remontów dachów i kominów, a także wymiany lub doposażenia w instalację wodno-kanalizacyjną lub elektryczną w kilkunastu kolejnych budynkach.

Tab. 30. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne w 2016 r.

Wodociąg		**Ustęp spłukiwany**		**Łazienka**		**Centralne ogrzewanie**		**Gaz sieciowy**	
mieszk.	%	mieszk.	%	mieszk.	%	mieszk.	%	mieszk.	%
6 443	94	6 347	92	6 158	89	5 735	83	1 320	19

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS z 2016 r., Bank Danych Lokalnych.

Ogólnej oceny warunków mieszkaniowych dokonano w oparciu o dane dotyczące wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne (uwzględniającym zarówno urządzenia sieciowe jak i rozwiązania indywidualne). Zjawiskiem pozytywnym jest bardzo wysoki odsetek mieszkań posiadających dostęp do bieżącej wody(ok. 94%) i wyposażenia w ustęp spłukiwany (ok. 92% mieszkań) w całej Gminie (w tym w obszarze wiejskim odpowiednio ok. 84% i 83%). Łazienkę posiada 89% mieszkań (pk. 95% w mieście i ok. 80% w obszarze wiejskim). Z systemu ogrzewania centralnego korzystają lokatorzy ponad 83% wszystkich mieszkań na terenie Gminy (ok. 91% mieszkań w mieście oraz ok. 69% w obszarze wiejskim), natomiast z gazu sieciowego – 19 % mieszkań, zlokalizowanych głównie w mieście Warka. Podsumowując, warunki mieszkaniowe w gminie Warka pod względem wyposażenia w instalacje techniczno-sanitarne są bardzo dobre.

Odnośnie dostępu do urządzeń sieciowych w 2016 r. do wodociągu podłączonych było 61% wszystkich budynków mieszkalnych w Gminie, z czego 100% w mieście i tylko 26% w obszarze wiejskim. W tym samy okresie do kanalizacji podłączonych było 40% wszystkich budynków mieszkalnych w Gminie, z czego 73% w mieście i tylko niecałe 11% w obszarze wiejskim.

6.3. Edukacja

Zadania własne Gminy z zakresu edukacji publicznej realizowane są w gminie Warka poprzez następujące placówki edukacyjne prowadzone przez samorząd gminny:

1) edukacji przedszkolnej:
   a) Przedszkole w Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Nowej Wsi,
   b) Przedszkole Samorządowe Nr 1 (Warka, os. 35-lecia PRL 10);
2) szkolnictwa podstawowego:
   a) Publiczna Szkoła Podstawowa nr 1 w Warce (ul. Polna 19),
   b) Publiczna Szkoła Podstawowa nr 2 w Warce (ul. Polna 17), z oddziałem integracyjnym w Laskach,
   c) Publiczna Szkoła Podstawowa w Konarach,
   d) Publiczna Szkoła Podstawowa w Michałowie,
   e) Publiczna Szkoła Podstawowa we Wrociszewie,
   f) Publiczna Szkoła Podstawowa w Ostrołęce,
   g) Publiczna Szkoła Podstawowa w Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Nowej Wsi;
3) szkolnictwa gimnazjalnego:
   a) Publiczne Gimnazjum nr 1 w Warce (ul. Warszawska 24),
   b) Publiczne Gimnazjum w Dębnowoli (Dębnowola 67).

Edukacja na poziomie szkolnictwa ponadgimnazjalnego realizowana jest przez samorząd powiatowy w następujących placówkach zlokalizowanych w gminie Warka:

1) Liceum Ogólnokształcące w Warce (ul. Warszawska 45);
2) II Liceum Ogólnokształcące w Zespole Szkół Ponadgimnazjalnych im. 1 Pułku Lotnictwa Myśliwskiego "Warszawa" w Warce (ul. Obwodowa 2);
3) Technikum w Zespole Szkół Ponadgimnazjalnych im. 1 Pułku Lotnictwa Myśliwskiego "Warszawa" w Warce (ul. Obwodowa 2);
4) Zasadnicza Szkoła Zawodowa w Zespole Szkół Ponadgimnazjalnych im. 1 Pułku Lotnictwa Myśliwskiego "Warszawa" w Warce (ul. Obwodowa 2).

W gminie Warka brak jest szkół policealnych oraz wyższych. Osoby pragnące kontynuować naukę mogą korzystać z oferty innych ośrodków miejskich. Nie funkcjonują tu również żadne placówki niepubliczne. W ostatnich latach najmniejsze placówki prowadzące działalność w zakresie szkolnictwa podstawowego zostały zlikwidowane (w Gośniewicach oraz w Warce). Ogólna liczba uczniów w kolejnych latach jest coraz mniejsza, jednak w od 2013 r. wzrosła liczba uczniów uczęszczających do szkól najniższego szczebla. Z tego względu, a także z uwagi na zidentyfikowane w rozdziałach wcześniejszych trendy wzrostu liczby mieszkańców Gminy, a także utrzymujący się od lat na dodatnim poziomie przyrost naturalny, rozważeniu winna być poddana kwestia utworzenia oddziałów przedszkolnych przy istniejących placówkach edukacyjnych w obszarze wiejskim. Istniejąca oferta w zakresie szkół ponadgimnazjalnych może być postrzegana jako niewystarczająca, podobnie jak oferta szkol językowych i kursów specjalistycznych.

Tab. 31. Liczba uczniów w placówkach edukacyjnych na terenie gminy Warka w latach 2012-2016.

Lp.	Rodzaj placówki dydaktycznej	Liczba uczniów				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Szkoły podstawowe	1 201	1 194	1 271	1 380	1 299
2.	Gimnazja	590	576	582	562	549
3.	Zasadnicza Szkoła Zawodowa	120	114	120	128	117
4.	Technika	454	421	398	337	363
5.	Licea Ogólnokształcące	308	275	267	263	240
Razem:		2 673	2 580	2 638	2 670	2 568

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS z lat 2012-2016, Bank Danych Lokalnych.

W zakresie wyposażenia placówek szkolnych w komputery, w roku 2012 r. jak podaje GUS wszystkie szkoły podstawowe i gimnazjalne wyposażone są w komputery, natomiast spośród szkół ponadgimnazjalnych – tylko 60%. Uczniowie tutejszych szkól mogą korzystać z przyszkolnych boisk: orlika przy Publicznej Szkole Podstawowej nr 2 w Warce (z 2012 r.), boisk wielofunkcyjnych przy Publicznym Gimnazjum nr 1 w Warce, przy Publicznym Gimnazjum w Dębnowoli oraz Publicznych Szkołach Podstawowych we Wrociszewie, Konarach, Nowej Wsi. Pozostałe placówki oświatowe pozbawione są boisk.

Na terenie Gminy organizowany jest dowóz dzieci do szkół podstawowych oraz gimnazjum.

6.4. Ochrona zdrowia

Usługi z zakresu opieki zdrowotnej w ramach ZOZ świadczone są na terenie Gminy w mieście Warce. Zakres usług świadczonych w ramach NFZ obejmuje podstawową opiekę zdrowotną, pomoc nocną. W ramach placówki funkcjonuje laboratorium, pracownia rentgenodiagnostyki, pracownia fizjoterapii ambulatoryjnej oraz poradnia diabetologiczna, a także kilka poradni specjalistycznych, z których pacjenci mogą korzystać odpłatnie.

W mieście zlokalizowane są również prywatne gabinety lekarskie i stomatologiczne, a także apteki. Poza mieszczącym się w Warce Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej, na terenie Gminy nie funkcjonują żadne placówki świadczące usługi opieki zdrowotnej.

Ośrodkami najbliżej położonymi, w których wachlarz świadczonych usług medycznych jest szerszy są miasta powiatowe: Białobrzegi i Grójec. Tam też znajdują się najbliższe stacje pogotowia ratunkowego.

6.5. Opieka społeczna

W zakresie stacjonarnej pomocy społecznej na terenie Gminy działa Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Warce. Ośrodek udziela pomocy społecznej osobom, które znalazły się w trudnej sytuacji życiowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu pomocy społecznej. W zakresie działań Ośrodka leży:

1) prowadzenie diagnostyki jednostkowej i środowiskowej;
2) bezpośrednie i pośrednie udzielanie świadczeń, w tym organizowanie opieki i usług domowych;
3) współpraca z organizacjami i instytucjami, zwłaszcza z samorządem lokalnym;
4) aktywizowanie środowiska lokalnego.

Jak wynika z danych zawartych w *Strategia rozwiązywania problemów społecznych gminy Warka na lata 2014-2020*, w roku 2012 pomocą społeczną objętych zostało 2,3 % mieszkańców Gminy, natomiast najczęściej powtarzającymi się problemami są: bezrobocie, długotrwała choroba, bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i niepełnosprawność. Powodem przyznania pomocy finansowej są również potrzeba ochrony macierzyństwa, alkoholizm oraz w pojedynczych

przypadkach: przemoc w rodzinie, narkomania, zdarzenia losowe. W wielu rodzinach korzystających z pomocy Ośrodka występuje więcej niż jeden problem.

Jako przyczyny późniejszych problemów społecznych mieszkańcy Warki wskazują[48]: niedobór mieszkań komunalnych i socjalnych; ubogą ofertę zajęć pozalekcyjnych, kół zainteresowań; ubogą ofertę szkół ponadgimnazjalnych i językowych; bariery komunikacyjne w postaci małej liczby połączeń PKS; trudną sytuację materialno-bytowa rodzin.

Cele i kierunki działań z zakresu opieki społecznej i przeciwdziałania problemom społecznym, zawarte są w następujących programach i strategiach, jakie Gmina Warka przyjęła do realizacji:

1) Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych Gminy Warka na lata 2014-2020;
2) Gminny Program Wspierania Rodziny na lata 2018-2020;
3) System Profilaktyki i Opieki nad Dzieckiem i Rodziną w Gminie Warka na lata 2014-2020;
4) Gminny Program Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie oraz Ochrony Ofiar Przemocy w Rodzinie w Gminie Warka na lata 2017-2020;
5) Gminny Program Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Alkoholowych w Gminie Warka na rok 2018;
6) Gminny Program Przeciwdziałania Narkomanii w Gminie Warka na lata 2017-2020;
7) Wieloletni program osłonowy w Gminie Warka w zakresie dożywiania „Pomoc państwa w zakresie dożywiania" na lata 2014-2020.

Oprócz działalności Ośrodka, rozwiązywaniu problemów społecznych służyć ma również działalność Gminnej Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych, Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna w Warce, Warsztaty Terapii Zajęciowej w Warce.

6.6. Działalność kulturalna

Ośrodkiem o najbogatszej ofercie kulturalnej jest Warka. Działalność kulturalna poza miastem koncentruje się głównie w szkołach, gdzie w ograniczonym zakresie prowadzone są zajęcia świetlicowe, wyrównawcze i pozalekcyjne. Dodatkowo, funkcję ośrodków kulturalnych w obszarze wiejskim pełnią również Ochotnicze Straże Pożarne. W poszczególnych miejscowościach Gminy działalność prowadzą również koła gospodyń wiejskich.

Poniżej przybliżono najważniejsze instytucje gminne zajmujące się działalnością kulturalną. Oprócz nich, na terenie Gminy funkcjonuje kilka stowarzyszeń, które w ramach realizacji swoich statutowych celów prowadzą aktywną działalność w zakresie kultury, integracji społecznej, organizacji czasu wolnego m.in. w formie wycieczek, warsztatów, imprez plenerowych. Do najsprawniej działających stowarzyszeń należą: Stowarzyszenie W.A.R.K.A. oraz Stowarzyszenie Rozwoju wsi Stara Warka. W 2015 r. Gmina wystąpiła ze Stowarzyszenia Lokalna Grupa Działania „Warka" i przystąpiła do Stowarzyszenia „Lokalna Grupa Działania Wspólna Sprawa". W 2017 r. Miasto i Gmina wystąpiły z Lokalnej Organizacji Turystycznej Warkocz Pilicy.

Fot. 10. Dworek na Długiej, Warka. Fot. A. Kraszewska

[48] Na podstawie *Systemu profilaktyki i opieki nad dzieckiem i rodziną w gminie Warka na lata 2014 – 2020* – uchwała Nr XLVIII/234/13 Rady Miejskiej w Warce z dnia 18 grudnia 2013 r.

Dworek na Długiej

Zlokalizowany w Warce, jest Gminną jednostką kultury o najbogatszej ofercie pozalekcyjnych zajęć dla dzieci i młodzieży, które obejmują: zajęcia z robotyki, muzyczne, plastyczne, ceramiczne, teatralne, wokalne, klub fantasy oraz szachistów. Ośrodek organizuje również konkursy dla dzieci i młodzieży (plastyczne, fotograficzne, teatralne i inne) oraz imprezy o różnorodnej tematyce, również historycznej.

Centrum Sportu i Rekreacji

Zlokalizowany w Warce (przy ul. Warszawskiej 45) jest jednostka budżetową Gminy, który oprócz podstawowej działalności sportowej i rekreacyjnej prowadzi również działalność w zakresie kultury: świetlicę opiekuńczo-wychowawczą oraz zajęcia w ramach Uniwersytetu III wieku obejmujące wykłady, wycieczki, warsztaty kierowane do seniorów.

Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna

Zlokalizowana w Warce jest jedyną biblioteką działającą na terenie Gminy. Korzysta z niej aktywnie ok. 614 czytelników. Księgozbiór placówki obejmuje 33 446 woluminów, w tym 9 231 pozycji przeznaczonych do udostępniania na zewnątrz[49]. Z roku na rok księgozbiór biblioteczny jest uzupełniany. Na miejscu można skorzystać z jednego z czterech udostępnionych dla czytelników komputerów. W ofercie placówki, oprócz wypożyczania książek i czasopism oraz udostępniania ich na miejscu są również wystawy tematyczne, jubileuszowe i literackie, lekcje biblioteczne, konkursy literackie i plastyczne oraz spotkania autorskie.

Muzeum im. Kazimierza Pułaskiego

Powołane zostało w 1961 r., funkcjonuje od 1967 r. Mieści się w zabytkowym pałacu w Winiarach. Ekspozycja stała pałacu pokazuje działalność Kazimierza Pułaskiego w Polsce i na ziemi amerykańskiej oraz Polaków zasłużonych w życiu społecznym, politycznym i kulturalnym Stanów Zjednoczonych AP. Przez lata muzeum zgromadziło eksponaty związane z takimi postaciami jak: Tadeusz Kościuszko, Julian Ursyn Niemcewicz, Helena Modrzejewska czy Ignacy Jan Paderewski. Zgromadzono tu również zestawy mebli, malarstwo, tkaniny, zegary, broń, srebro, porcelanę, a także dokumenty, stare mapy i starodruki. W malarstwie dominują portrety i sceny batalistyczne. W ekspozycjach czasowych muzeum konsekwentnie realizuje swoje zadania statutowe, organizuje wystawy o tematyce historycznej i emigracyjnej, ze szczególnym uwzględnieniem Polaków działających w USA. Od początku swojego istnienia instytucja dokumentuje historię miasta Warki i regionu, organizuje działalność naukową, wydawniczą i edukacyjną, upowszechnia muzykę i poezję. Często w pałacu organizowane są koncerty muzyki klasycznej, ale również jazzowej i poezji śpiewanej[50].

6.7. Turystyka, sport i rekreacja

Obiekty sportowe na terenie Gminy obejmują przyszkolne boiska: w Warce (2 boiska, w tym „orlik"), Dębnowoli, Konarach, Ostrołęce, Wrociszewie i Nowej Wsi oraz Centrum Sportu i Rekreacji w Warce.

Największym obiektem sportowym o najbardziej różnorodnej ofercie jest Centrum Sportu i Rekreacji w Warce. Działalność CeSiR oprócz udostępniania infrastruktury sportowej jest organizatorem cyklicznych turniejów sportowych, festynów, zajęć z instruktorami. Na jego terenie znajdują się:

1) pełnowymiarowa hala sportowa (30 m x 48 m) z boiskami do koszykówki, piłki nożnej, siatkówki, piłki ręcznej, boisko do tenisa ziemnego z pełnym wyposażeniem, z widownią na 399 siedzących miejsc oraz możliwością ustawienia ok. 1500 dodatkowych miejsc;
2) kryta pływalnia z basenem pływackim (25 m ×12,5 m), niecką rekreacyjna ze zjeżdżalnią, biczami wodnymi i masażem podwodnym, sauną;
3) strzelnica pneumatyczna z 4 stanowiskami o dł. 10 m oraz z tarczami samojezdnymi;
4) siłownia;
5) patio ze sprzętem do grillowania.

Bogate walory przyrodniczo – krajobrazowe i kulturowe, zwłaszcza te związane z doliną Pilicy stwarzają dogodne warunki do rozwoju turystyki. Celem turystów odwiedzających gminę Warka może być:

1) wypoczynek aktywny w formie spływów kajakowych i rajdów rowerowych;
2) wypoczynek bierny w dolinie Wisły i Pilicy;
3) obiekty i miejsca związane z historią i osobistościami regionu (m.in. bitwa pod Warką, bitwy powstania styczniowego, osoba Kazimierza Pułaskiego);

[49] Na podstawie GUS z 2013 r., Bank danych Lokalnych.
[50] Na podstawie http://www.muzeumpulaski.pl/

4) obiekty o walorach architektonicznych, kulturowych (pałace, parki krajobrazowe, kościoły);
5) obiekty związane z rozwojem i gospodarką regionu (browar w Warce).

Przez Gminę przebiegają cztery piesze szlaki PTTK. Są to szalki o lokalnym znaczeniu, brak jest szlaków pieszych o znaczeniu regionalnym, uwzględnionych w *Planie zagospodarowania województwa Mazowieckiego* (2014 r.). W bazie szlaków PTTK, trasy uwzględniające gminę Warka obejmują:

1) **Szlak czerwony MZ-5204-c im. Witaliusza Demczuka** – szlak pieszy o długości ok. 70 km, z Warki (PKP) do Lesiowa (PKP), wiedzie terenami Puszczy Kozienickiej, na których toczyły się bitwy "potopu szwedzkiego", powstania styczniowego, I WŚ i II WŚ, na trasie obiekty związane z tematyką historii Mazowsza;
2) **Szlak zielony MZ-5201-z** – szlak o długości ok. 43 km, z Góry Kalwarii (PKP) do Warki (PKP), wiedzie terenami doliny Wisły i Pilicy, na trasie obiekty związane z tematyką historii Księstwa Mazowieckiego, założeń Nowej Jerozolimy, kultury chrześcijaństwa a narodu polskiego;
3) **Szlak żółty MZ-5203-y** – szlak o długości ok. 21 km, z Chynowa (PKP) do Warki (PKP), wiedzie terenami „Kwitnącej Jabłoni";
4) **Szlak niebieski MZ-5202-n** (szlak dojściowy) – szlak o długości ok. 12 km, z miejscowości Krężel (PKP) do miejscowości Potycz (PKS).

Szczególną atrakcją turystyczną jest rzeka Pilica, którą przebiega szlak kajakowy Pilicy o znaczeniu regionalnym, uwzględniony w *Planie zagospodarowania województwa Mazowieckiego* (2014 r.).

W *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* zaproponowano wytycznie nowych szlaków przebiegających przez gminę Warka:

1) „Velo Mazowia" – ponadregionalny szlak rowerowy;
2) EuroVelo – ponadregionalny szlak rowerowy;
3) „Szlak pasażerski Wisła (Warszawa – Kazimierz Dolny)" – ponadregionalny szlak wodny.

Infrastruktura turystyczna na terenie Gminy jest dobrze rozwinięta zarówno w zakresie bazy noclegowej o zróżnicowanym standardzie, punktów gastronomicznych, ośrodków aktywnego wypoczynku. Obiekty noclegowe o różnym standardzie zlokalizowane są przede wszystkim w Warce i jej okolicach. Podobnie w przypadku lokali gastronomicznych – największy ich wybór jest w Warce. Bazę turystyczna, noclegową tworzą ośrodki:

1) **Hotel Sielanka nad Pilicą, Warka** – Hotel, SPA, ośrodek jeździecki, centrum konferencyjne, dodatkowo usługi w zakresie organizacji spływów kajakowych, wycieczek do Browaru dla grup zorganizowanych, przejażdżek bryczkami, organizacji pikników i eventów na zamówienie, wycieczek rowerowych;
2) **Zajazd na Winiarach, Warka** – hotel, pole namiotowe, dodatkowo usługi w zakresie przechowania bagażu, rowerów, organizacji na życzenie: spływów kajakowych Pilicą, nornic walking w okolicznej puszczy, jazdy konnej lub kuligu zimą oraz imprez integracyjnych;
3) **Biały Pałac, Palczew** – hotel, centrum konferencyjne, dodatkowo usługi w zakresie organizacji spływów kajakowych, wycieczek do Browaru;
4) **Centrum Gastronomiczno-Hotelarskie Grażyna Kurowska, Warka** – pensjonat, centrum konferencyjne, dodatkowo usługi w zakresie organizacji spływów kajakowych, wycieczek do Browaru, ognisk, łowienia ryb z degustacją na miejscu, przejażdżek bryczką, zimą – kuligów;
5) **Hotel Klondaik Corner** – hotel, usługi: SPA, centrum fitness, restauracja;
6) **Centrum Sportu i Rekreacji, Warka** – pokoje noclegowe;
7) **Gospodarstwo Agroturystyczne – Lucyna i Szczepan Gabler, Warka;**
8) **Kemping Sielanka nad Pilicą, Warka –** pole namiotowe, domki, dodatkowo usługi w zakresie *wypożyczalni kajaków i rowerów, Muzeum Karawaningu, ścianka wspinaczkowa, plac zabaw*;
9) **Zajazd „Akomex", Warka** – pokoje noclegowe;
10) **Dom Weselny – Dom Gościnny, Warka;**
11) **Pokoje noclegowe w obiekcie Wrzosowe Wzgórze, Magierowa Wola.**

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

Jak pokazują dane statystyczne, gmina Warka wydaje się być atrakcyjnym miejscem do zamieszkania i pracy. Świadczą o tym dodatnie wartości wskaźników przyrostu naturalnego, salda migracji (zwłaszcza w odniesieniu do Miasta), wzrost liczby mieszkańców, niski poziom bezrobocia, utrzymująca się na podobnym od lat poziomie wysoka liczba noworejestrowanych podmiotów gospodarczych. Utrzymanie się obserwowanego w ostatnich latach trendu wzrostowego w odniesieniu do liczby ludności traktować należy jako zjawisko korzystne, bowiem większa liczba mieszkańców wpływa na ogólny wzrost konsumpcji zarówno towarów jak i usług, przez co „napędza"

rozwój różnych branż lokalnej gospodarki. Problemem jest z pewnością duży udział osób w wieku poprodukcyjnym w strukturze ludności – współczynnik obciążenia ekonomicznego w gminie Warka wynosi aż 63%, co jest w pewnym stopniu odzwierciedleniem sytuacji krajowej. Wzrost ludności w wieku nieprodukcyjnym, powoduje zmniejszanie się zasobów pracy oraz generuje koszty utrzymania grup niepracujących (m.in. wzrost kosztów usług medycznych i opiekuńczych dla ludzi starych), co istotnie hamuje wzrost gospodarczy. Gmina Warka jest o tyle w korzystnej sytuacji, że zjawisku „starzenia się ludności" towarzyszy dodatni przyrost rzeczywisty. Działania Gminy powinny skupiać się na utrzymaniu tego trendu poprzez stosowanie narzędzi zachęcających do osiedlania się młodych ludzi na terenie Gminy i zakładania rodzin (tworzenie miejsc pracy, podaż mieszkań komunalnych, polityka prorodzinna, promocja zewnętrzna i inne).

Działaniem priorytetowym powinno nadal być tworzenie korzystnych warunków dla rozwoju sektora małych i średnich przedsiębiorstw, rozwój funkcji usługowych i produkcyjnych wspomagających działalność rolniczą, zwłaszcza w obszarze wiejskim. Ze względu na lokalizację, panujące warunki glebowo-rolne oraz klimatyczne Warka jest gminą o korzystnych dla rozwoju rolnictwa warunkach. Jednak by ten tego sektor gospodarki nadal przynosił dochody mieszkańcom i Gminie celowe jest wsparcie, zwłaszcza w zakresie systemu zarządzania, poszukiwania rynków zbytu i promocji regionu jako centrum sadowniczego. Szansą rozwoju może być również rozwój rolnictwa ekologicznego.

Duże możliwości rozwoju lokalnej gospodarki opierają się również na walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz turystycznych Gminy. Częściowo są one już wykorzystywane przez lokalnych przedsiębiorców, wydaje się jednak, że brak jest jednego, jasnego kierunku działania w tym zakresie koordynowanego przez Gminę. Pierwszym krokiem powinno być utworzenie gminnego punktu informacji turystycznej, który skupiałby informacje o bazie noclegowej, atrakcjach regionu, a także pośredniczył w organizacji turystom czasu wolnego. Skierowanie uwagi turystów na gminę Warka przyniesie bezpośrednie korzyści finansowe zarówno lokalnym przedsiębiorcom, jak i budżetowi Gminy (poprzez wzrost wpływów z podatku dochodowego).

Warunki życia w gminie Warka oceniono jako dobre: warunki mieszkaniowe w zakresie wyposażenia w instalacje sanitarne są tutaj na wysokim poziomie, sieć placówek oświatowych generalnie jest rozwinięta na wystarczającym poziomie, potrzeby w zakresie podstawowej opieki medycznej, diagnostyki laboratoryjnej zaspokajane są na terenie Gminy w Warce. Słabo rozwinięte są jednak specjalistyczne usługi medyczne, do których bezpłatny dostęp mieliby wszyscy mieszkańcy Gminy. Z kolei w zakresie oświaty niewystarczająca może wydawać się oferta opieki przedszkolnej i edukacji ponadgimnazjalnej (zwłaszcza w obszarze wiejskim), szkół językowych i specjalistycznych kursów. Doinwestowania w zakresie wyposażenia w obiekty sportowe, rekreacyjne i kulturalne z pewnością wymagają miejscowości w obszarze wiejskim. Obecnie całe życie kulturalne skupia się w Warce. Niektóre szkoły pozbawione są boisk lub sali gimnastycznych. Brak jest żłobka zapewniającego opiekę najmłodszym mieszkańcom Gminy.

W ramach opracowania „Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Warka na lata 2016–2023" zidentyfikowano występowanie w Gminie dwóch obszarów zdegradowanych – w centralnej części Warki oraz na granicy administracyjnej Warki w Laskach (obszary wyznaczane na podstawie przepisów odrębnych z zakresu rewitalizacji). W obszarach stwierdzono występowanie największej w skali Gminy koncentracji zjawisk niekorzystnych. Charakterystyka obu obszarów zdegradowanych przedstawiona została w LPR.

Przedstawione powyżej potrzeby rozwojowe mogą być realizowane m.in.za pośrednictwem sprawnego planowania przestrzennego. To w planach miejscowych wskazywane być powinny tereny o przeznaczeniu na usługi oświaty, kultury, opieki zdrowotnej, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzoną. Wymóg zachowania zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami Studium podkreśla rolę Studium w kreowaniu polityki przestrzennej Gminy spójnej w odniesieniu do całego obszaru Gminy.

7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Występujące zagrożenia

Podstawowe zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, a także zdrowia, mogące wystąpić w obszarze Gminy obejmują zagrożenia naturalne (pożary, wichury, podtopienia i powodzie) oraz związane z funkcjonowaniem systemów transportowych (tzw. zagrożenia komunikacyjne obejmujące wypadki drogowe, kolizje, wypadki kolejowe i inne). Z funkcjonowaniem systemów transportowych związane jest również zagrożenie polegające na prawdopodobieństwu wystąpienia awarii związanych z transportem ładunków niebezpiecznych przewożonych drogą kolejową oraz drogami kołowymi o znaczeniu

ponadlokalnym. Ewentualne katastrofy chemiczno-ekologiczne mogą spowodować trudne do oszacowania szkody w środowisku przyrodniczym oraz mieniu i odbić się na zdrowiu ludności.

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

Instytucje związane z ochroną ludności i jej mienia

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

1) Komisariat Policji w Warce, podlegający Komendzie Powiatowej Policji w Grójcu;
2) Gminne Centrum Zarządzania Kryzysowego
3) 12 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej:
   a) OSP Warka;
   b) OSP Gąski
   c) OSP Grzegorzewice
   d) OSP Branków;
   e) OSP Konary;
   f) OSP Laski;
   g) OSP Michalczew;
   h) OSP Michałów Dolny;
   i) OSP Nowa Wieś;
   j) OSP Ostrołęka;
   k) OSP Opożdżew;
   l) OSP Piaseczno.

8. Stan prawny gruntów

Właścicielem większości gruntów w Gminie są osoby fizyczne. Pozostałe grunty stanowią własność: Skarbu Państwa, Gminy, stowarzyszeń, kościoła i związków wyznaniowych, spółek prawa handlowego, a także innych podmiotów.

Gmina Warka jest właścicielem nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 469,4952 ha[51] (2,3 % powierzchni Gminy), z czego 38,6660 ha stanowi gminny zasób nieruchomości (bez użytkowania wieczystego, zarządu, dzierżawy, najmu, użytkowania na określony czas). Pozostałe grunty obejmują:

1) grunty oddane w użytkowanie wieczyste – 33,5570 ha, w tym:
   a) zajęte przez budownictwo mieszkaniowe – 18,0143 ha,
   b) pozostałe (zajęte przez cmentarz parafialny, handel, usługi, ogrody działkowe) – 15,5427 ha;
2) grunty przekazane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym gminy Warka (szkoły, przedszkole, Centrum Sportu i Rekreacji) – 13,7358 ha;
3) nieruchomość przekazana w użytkowanie Samodzielnemu Publicznemu Zakładowi Opieki Zdrowotnej w Warce – 0,1902 ha;
4) nieruchomości oddane w użytkowanie sołectwom: Gośniewice, Grzegorzewice, Ostrołęka, Stare Biskupice, Wichradz, Hornigi, Michałów Górny, Pilica i Dębnowola – 5,8398 ha;
5) nieruchomości oddane w użyczenie stowarzyszeniom, Sołectwom, Centrum Sportu i Rekreacji i Ochotniczym Strażom Pożarnym – 13,9250 ha;
6) ulice i drogi – 237,2894 ha;
7) nieruchomości wydzierżawiane osobom fizycznym, Polskiemu Związkowi Wędkarskiemu i Zakładowi Usług Komunalnych Sp. z o.o. – 87,5195 ha;
8) pozostałe grunty stanowią tereny zieleni nadpilicznej, cmentarz komunalny, Dworek przy Długiej, grunty pod budynkami administracyjnymi i komunalnymi budynkami mieszkalnymi, nieużytki, grunty zadrzewione i zakrzewione i inne – 38,7725 ha.

Z roku na rok wielkość zasobów komunalnych Gminy ulega zmianom głównie na skutek sprzedaży nieruchomości lub ich nabywania (najczęściej nieodpłatnie w drodze komunalizacji).

Ponadto Gmina Warka ma w posiadaniu samoistnym grunty o łącznej powierzchni 50,4264 ha, z czego 48,3969 ha zajmują ulice i drogi.

Zasoby mieszkaniowe Gminy omówione zostały w rozdz. 6.2.

[51] Informacja o stanie mienia komunalnego na dzień 31 grudnia 2017 r.

Zakłada się, że rozwój obiektów użyteczności publicznej nie będzie wymagał pozyskania nieruchomości. Potrzeby rozwoju Gminy wymagają pozyskania części gruntów nie stanowiących własności gminy Warka, głównie na potrzeby inwestycji związanych z rozbudową urządzeń infrastruktury technicznej.

9. Obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

Tereny zamknięte

Na mocy decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2014 r. *w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych*, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geodezyjnego i kartograficznego, tereny kolejowe w granicach Gminy, uznane zostały za tereny zamknięte ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa w związku z przebiegiem linii kolejowej relacji Warszawa Zachodnia – Kraków Główny Osobowy. Obejmują one działki na terenie miasta Warka (dz. nr ew. 101, 159/1, 2641) oraz obrębów Gośniewice (dz. nr ew. 42, 150) i Michalczew (dz. nr ew.142). Strefy ochronnej terenów zamkniętych nie wyznaczono.

Pozostałe obiekty i tereny podlegające ochronie

Ochroną na terenie Gminy objęte są:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków – na mocy przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami opisane w rozdz. 4.2.1;
2) obszary Natura 2000 (Dolina Dolnej Pilicy, Dolina Pilicy, Dolina Środkowej Wisły) oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki – na mocy przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody opisane w rozdz. 3.12;
3) grunty rolne i leśne – na mocy przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

10. Stan systemu komunikacyjnego

10.1. Elementy systemu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym

Sieć komunikacyjna zapewniająca ponadlokalne połączenia jest w gminie Warka dobrze rozwinięta. Przebiegają tędy:

1) **linia kolejowa** relacji Warszawa Zachodnia – Kraków Główny Osobowy, przecinająca Gminę i Dolinę Pilicy;
2) **droga krajowa nr 79**, relacji Warszawa – Kozienice, o przebiegu niemal południkowym, równoległym do osi Wisły, w klasie technicznej „G" i projektowana do przebudowy do klasy „GP";
3) **drogi wojewódzkie,** projektowana do klasy technicznej „G":
   a) **nr 731** relacji Potycz – Warka – Białobrzegi,
   b) **nr 730** relacji Skórów – Jasieniec – Warka – Głowaczów;
4) **drogi powiatowe** projektowane do klasy technicznej „G":
   a) nr 1669W relacji Nowa Wieś – Lechanice,
   b) nr 1672W relacji Warka – Chynów, ul. Gośniewska
   c) nr 1675W relacji Wola Chynowska – Podgórzyce,
   d) nr 1683W relacji Warka – Przylot, ul. Turystyczna;
5) **drogi powiatowe** projektowane do klasy technicznej „Z":
   a) nr 1657W relacji Wola Boglewska – Murowanka,
   b) nr 1666W relacji Łychów – Wrociszew,
   c) nr 1667W relacji Wola Boglewska – Palczew,
   d) nr 1668W relacji Chynów – Nowa Wieś,
   e) nr 1670W relacji Laski – Kazimierków,
   f) nr 1671W relacji Krześniaków – Wichradz,
   g) nr 1677W relacji Krężel – Janów – Dębnowola,
   h) nr 1678W relacji Dębnowola – Ostrołęka,
   i) nr 1679W relacji Klonowa Wola – Borowe,
   j) nr 1680W relacji Klonowa Wola – Przylot,
   k) nr 1681W relacji Klonowa Wola – Stara Warka,
   l) nr 1682W relacji Antoniówka – Stara Warka,
   m) nr 1684W relacji Gośniewice – Piaseczno,
   n) nr 1698W relacji Michałów – Niedabyl,
   o) nr 1685W, Warka, ul. Leśna,
   p) nr 6602W, Warka, ul. Obwodowa, Ciemieniewskiego, Ledóchowskiego.

Przez centralną część Gminy, niemal równolegle do drogi powiatowej na 1672W, po wschodniej stronie miasta Warka na odcinku ok. 10,5 km, przebiega linia kolejowa, umożliwiająca połączenie pomiędzy Warszawą i Krakowem. Linia jest w trakcie modernizacji z dostosowaniem jej do prędkości 160 km/h. Dworzec kolejowy zlokalizowany jest przy ul. Kolejowej, w północno-zachodniej, peryferyjnej części miasta Warka.

Droga krajowa nr 79 przebiega przez peryferyjną, północno-wschodnią część Gminy – w granicach Gminy jest to odcinek o długości 5,2 km. Stan nawierzchni drogi jest dobry.

Droga wojewódzka nr 731 od południowo-zachodniej granicy Gminy do miasta Warka biegnie równolegle do doliny Pilicy, później zdecydowanie skręca w kierunku północno-wschodnim i już poza granicami Gminy (ok. 150,0m) łączy się na rondzie z drogą krajową nr 79. Jej kontynuacją w kierunku północno-wschodnim wzdłuż doliny Pilicy jest droga powiatowa nr 1683W.

Droga wojewódzka nr 730 biegnie z północnego-zachodu, mija Warkę i po przekroczeniu Pilicy ma swoją kontynuację, w gminie Grabów. Stan nawierzchni obu dróg wojewódzkich jest dobry.

Wyszczególnione powyżej drogi powiatowe w granicach Gminy mają łączną długość 89,0 km, z czego 83,4 km mają twardą nawierzchnię[52]. Drogi powiatowe są dobrze utrzymane.

10.2. Wewnętrzny układ komunikacyjny

Komunikacja wewnętrzna Gminy funkcjonuje w oparciu o istniejącą sieć dróg gminnych i powiatowych. Ze względu na przebieg dróg wojewódzkich część ruchu wewnątrzgminnego prowadzona jest również po drodze nich. Przebieg dróg zaliczonych do kategorii dróg gminnych określony został w uchwałach Rady Miejskiej.

Tab. 32. Drogi gminne na terenie gminy Warka

Lp.	Nowy numer drogi	Przebieg drogi / lokalizacja i nazwa ulicy	Odcinek ulicy
1	161001W	Nowe Biskupice – Lechanice	-
2	161002W	Stare Biskupice – gr. gminy Warka (Przydróżek)	-
3	161003W	Nowe Biskupice – Gucin – gr. gminy Warka – (Osiny)	-
4	161004W	Bończa – gr. gminy Warka – (Daltrozów)	-
5	161005W	dr. gminna nr161004W – Michałów Górny	-
6	161006W	dr. przez wieś Branków	-
7	161007W	dr. przez wieś Michałów Górny	-
8	161008W	dr. przez wieś Michałów Dolny	-
9	161009W	Michałów Dolny – Wrociszew	-
10	161010W	dr. przez wieś Palczew	-
11	161011W	dr. przez wieś Lechanice	-
12	161012W	Wrociszew – Opożdżew	-
13	161013W	Warka – Wichradz	-
14	161014W	Nowa Wieś – Murowanka – Gośniewice	-
15	161015W	Gośniewice – Hornigi 1	-
16	161016W	Michalczew – gr.gminy Warka – (Bronisławów)	-
17	161017W	Warka – Prusy – Gąski	-
18	161018W	Piaseczno – Kalina	-
19	161019W	dr. przez wieś Piaseczno 1	-
20	161020W	dr. przez wieś Stara Warka	-
21	161021W	Nowa Ostrołęka – Nowa Pilica	-

[52] Dane zarządu dróg powiatowych w Grójcu.

22	161022W	Magierowa Wola – Borowe – Gąski	-
23	161023W	Gąski – gr. gminy Warka – (Martynów)	-
24	161024W	Klonowa Wola – Konary	-
25	161025W	dr. przez wieś Konary	-
26	161026W	Przylot – Ostrówek	-
27	161027W	Wichradz – Niemojewice	-
28	161028W	Gośniewice – Hornigi 2	-
29	161029W	dr. przez wieś Piaseczno 2	-
30	161030W	Budy Opożdżewskie – Gucin	-
31	-	Michalczew – dz. 85, 414, część dz. 94 i 142	-
32	-	Gośniewice – Laski – dz.177, 99,96, część dz. 150, 97 i 94	-
33	161031W	miasto Warka, ul. Baczyńskiego	-
34	161032W	miasto Warka, ul. Błękitna	-
35	161033W	miasto Warka, ul. Broniewskiego	-
36	161034W	miasto Warka, ul. Cmentarna	-
37	161035W	miasto Warka, ul. Fabryczna	-
38	161036W	miasto Warka, ul. Farna	-
39	161037W	miasto Warka, ul. Gałczyńskiego	-
40	161038W	miasto Warka, ul. Jarzębskiego	-
41	161039W	miasto Warka, ul. Jesienna	-
42	161040W	miasto Warka, ul. Powstańców	-
43	161041W	miasto Warka, ul.Pl. I Pułku Lotnictwa Myśliwskiego	-
44	161042W	miasto Warka, ul. Pl.St.Czarnieckiego	-
45	161043W	miasto Warka, ul. Ropelewskiej	-
46	161044W	miasto Warka, ul. Senatorska	-
47	161045W	miasto Warka, ul. Solec	-
48	161046W	miasto Warka, ul. Słoneczna	-
49	161047W	miasto Warka, ul. Sienkiewicza	-
50	161048W	miasto Warka, ul. Słowackiego	-
51	161049W	miasto Warka, ul. Św. Ducha	-
52	161050W	miasto Warka, ul. Szwedzka	-
53	161051W	miasto Warka, ul. Wąwóz	-
54	161052W	miasto Warka, ul. Willowa	-
55	161053W	miasto Warka, ul. Wiosenna	-
56	161054W	miasto Warka, ul. Wysockiego	-
57	161055W	miasto Warka, ul. Kononowicza	-
58	161056W	miasto Warka, ul. Krasińskiego	-
59	161057W	miasto Warka, ul. Krawczyka	-
60	161058W	miasto Warka, ul. Krótka	-
61	161059W	miasto Warka, ul. Kwiatowa	-
62	161060W	miasto Warka ul. Letnia	-
63	161061W	miasto Warka, ul. Lotników	-
64	161062W	miasto Warka, ul. Manczarskiego	-
65	161063W	miasto Warka, ul. Matlakowskiego	-
66	161064W	miasto Warka, ul. Mickiewicza	-
67	161065W	miasto Warka, ul. Myśliwska	-

68	161066W	miasto Warka, ul. Ogrodowa	-
69	161067W	miasto Warka, ul. Parkowa	-
70	161068W	miasto Warka, ul. Przechodnia	-
71	161069W	miasto Warka, ul. Przegon	-
72	161070W	miasto Warka, ul. Zawadzkiego	-
73	161071W	miasto Warka, ul. Żabia	-
74	161072W	miasto Warka, ul. Słowików	-
75	161073W	miasto Warka, ul. Marcinowskiego	-
76	161074W	miasto Warka, ul. Krasickiego	-
77	161075W	miasto Warka, ul. Tuwima	-
78	161076W	miasto Warka, ul. Reymonta	-
79	161077W	miasto Warka, ul. Sadowa	-
80	161078W	miasto Warka, ul. Prusa	-
81	161079W	miasto Warka, ul. Niemojewska	-
82	161080W	miasto Warka, ul. Miła	-
83	161081W	miasto Warka, ul. Księżycowa	-
84	161082W	miasto Warka, ul. Spacerowa	-
85	161083W	miasto Warka, ul. Piwna	-
86	161084W	miasto Warka, ul. Orzeszkowej	-
87	161085W	miasto Warka, ul. Konopnickiej	-
88	161086W	miasto Warka, ul. Pruska	-
89	161087W	miasto Warka, ul. Kolejowa	ul. Piwna – ul. Grójecka
90	161088W	miasto Warka, ul. Polna	ul. Nowakowskiego – ul. Cmentarna
91	161089W	miasto Warka, ul. Nowakowskiego	ul. Bielańska – ul. Grójecka
92	161090W	miasto Warka, ul. Franciszkańska	ul. Mostowa – ul. Cmentarna
93	161091W	miasto Warka, ul. Gośniewska	ul. Obwodowa – ul. Grójecka
94	161092W	miasto Warka, ul. Pułaskiego	ul. Cmentarna – ul. Ledóchowskiego
95	161093W	miasto Warka, ul. Długa	ul. Warszawska – ul. Cmentarna
96	161094W	miasto Warka, ul. Mostowa	ul. Wysockiego – ul. Nowy Zjazd
97	161095W	miasto Warka, ul. Lotników	Wójtowska – Pl. St. Czarnieckiego
98	161096W	miasto Warka, ul. Warszawska	Długa – Pl. St. Czarnieckiego
99	161097W	miasto Warka, ul. Kusocińskiego	-
100	161098W	miasto Warka, ul. Chylińskiego	-
101	161099W	miasto Warka, ul. Gajewskiego	-
102	161100W	miasto Warka, ul. Lewandowskiej	-
103	161101W	miasto Warka, ul. Dominikańska	-
104	161102W	miasto Warka, ul. Wichradzka	-
105	-	miasto Warka, ul. Armii Krajowej	-
106	-	miasto Warka, dz. 475, 476, część dz. 159/1	ul. Grójecka – ul. Gośniewska
107	-	miasto Warka, ul. Karola Dickensa	
108	-	miasto Warka, ul. Andrzeja Kmicica	-
109	-	miasto Warka, ul. Michała Wołodyjowskiego	-
110	-	miasto Warka, ul. Oleńki Billewiczówny	-
111	-	miasto Warka, ul. Onufrego Zagłoby	-
112	-	miasto Warka, ul. Jana Chryzostoma Paska	-

113	-	miasto Warka, ul. Dereniowa	-
114	-	miasto Warka, ul. Jana Skrzetuskiego	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Warce.

Drogi gminne, na odcinkach o nawierzchni utwardzonej, reprezentują dobry stan techniczny. Niektóre z dróg gminnych wymagają urządzenia poprzez utwardzenie i budowę chodników oraz remontu nawierzchni i doprowadzenia do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

Układ dróg Gminy uzupełniają drogi wewnętrzne pełniące funkcję dojazdową do istniejącej i rozwijającej się zabudowy oraz drogi stanowiące dojazd do pól uprawnych. Są to drogi zarówno gruntowe jak i utwardzane, różnią się także szerokością pasa drogowego.

Ścieżki rowerowe oraz ciągi pieszo-rowerowe na terenie Gminy zlokalizowane są wyłącznie w Warce. Łączna długość ścieżek rowerowych wynosi ok. 3,3 km (z czego ok. 0,7 km pozostaje pod zarządem Zarządu Województwa), zaś ciągów pieszo-jezdnych ok. 3,4 km[53]. System ścieżek rowerowych i ciągów pieszo-jezdnych jest sukcesywnie rozbudowywany, mimo to ich ilość jest niewystarczająca.

Tab. 33. Ścieżki rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe w Warce

Lp.	Ścieżki rowerowe		Ciągi pieszo-rowerowe	
	Lokalizacja	Długość[m]	Lokalizacja	Długość[m]
1	ul. Gośniewska	221,5	ul. Polna (od ul. Zawadzkiego do ul. Warszawskiej)	238,8
2	ul. Mostowa	458,0	ul. Mostowa (od ul. Powstańców 1863 r. nad rz. Pilicę)	744,7
3	ul. Wysockiego	297,0	ul. Janusza Kusocińskiego	145,3
4	ul. Pułaskiego	378,4	ul. Ojca Rafała Chylińskiego	236,0
5	ul. Cmentarna	197,2	ul. Aleksandra Gajewskiego	57,2
6	Łącznik pomiędzy ul. Cmentarną i ul. Ledóchowskiego	122,1	ul. Dominikańska	122,62
7	ul. Ogrodowa	15,0	ul. Nowakowskiego	466,0
8	ul. Polna (od Warszawskiej do Cmentarnej)	770,0	ul. A. Lewandowskiej	322,5
9	ul. Polna (od ul. Nowakowskiego do ul. Zawadzkiego)	279,5	ul. Długa	205,7
10	Deptak pomiędzy ul. Wysockiego i ul. Polną	202,1	wzdłuż rzeki Pilicy (ścieżka edukacyjna)	880,0
11	ul. Fabryczna	373,0	-	-
12	*ul. Warszawska*	*ok. 339*	-	-
13	*ul. Grójecka*	*ok. 368*	-	-

ścieżki rowerowe oznaczone kursywą – ścieżki w pasie dróg wojewódzkich zarządzane przez Zarząd Województwa; pozostałe ścieżki i ciągi pieszo-rowerowe – zarządzane przez Burmistrza Warki

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Warce (2018 r.).

10.3. Komunikacja zbiorowa

Komunikacja kolejowa

Przez teren Gminy przebiega jednotorowa linia kolejowa nr 8 Warszawa Zachodnia – Kraków Główny Osobowy. Dworzec kolejowy zlokalizowany jest przy u. Kolejowej, we wschodniej peryferyjnej części miasta. Przystanki kolejowe znajdują się natomiast w Gośniewicach i Michalczewie. Zatrzymują się tutaj pociągi osobowe kursujące do Krakowa, a w szczególności do Radomia oraz do Warszawy (po 22 połączenia w każdym kierunku).

Komunikacja autobusowa

Na terenie Gminy dworzec autobusowy zlokalizowany jest w Warce przy ul. Wysockiego. Kursują stąd autobusy w różnych kierunkach, zapewniając możliwość dojazdu do miejscowości: Grójec, Belsk Duży, Białobrzegi, Łódź, Góra Kalwaria, Kozienice i Warszawa. Dodatkowo w dni nauki szkolnej realizowane są połączenia lokalne relacji Warka – Nowa Wieś oraz Warka – Ostrołęka (oba połączenia realizowane są

[53] Na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Warce, 2018 r.

dwoma różnymi trasami) zapewniające dzieciom dojazd do szkół w Nowej Wsi i Ostrołęce. Ilość kursów na poszczególnych trasach jest zróżnicowana w zależności od kierunku: najwięcej jest do Warszawy przez Górę Kalwarię (21 połączeń w ciągu dnia) oraz Grójca (18 połączeń wciągu dnia).

10.4. Problemy związane z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego

Zidentyfikowane problemy wynikające z funkcjonowania układu komunikacyjnego związane są z bezpieczeństwem poruszania się pieszych, rowerzystów i pojazdów kołowych, a także pogorszeniem jakości środowiska.

Obie drogi wojewódzkie przebiegają przez centrum Warki, na pewnym odcinku prowadzone są jedną, tą samą trasą. Brak ominięcia miasta jest podstawowym problemem z zakresu tutejszego systemu komunikacyjnego. Wprowadzenie ruchu tranzytowego do centrum miasta skutkuje powstawaniem korków, przyspieszeniem zużycia i niszczenia nawierzchni jezdni, wzrostem zanieczyszczenia.

Problemem jest również mała ilość ścieżek rowerowych, a także brak powiązań pomiędzy niektórymi odcinkami. Stawarza to szczególne niebezpieczeństwo w przypadku dróg o zwiększonym natężeniu ruchu (drogi powiatowe, droga wojewódzka i krajowa), po których często poruszają się rowerem mieszkańcy wsi. Na drogach tych brak jest również chodników lub poboczy podnoszących bezpieczeństwo pieszych i rowerzystów na drodze.

Funkcjonowanie linii kolejowej nie stwarza szczególnych zagrożeń dla ruchu i życia mieszkańców, jest jednak źródłem emisji hałasu, która musi być uwzględniona w kształtowaniu zabudowy w otoczeniu linii lub poprzez zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń akustycznych.

Drogi kołowe wyższej rangi (krajowa, wojewódzka, niektóre drogi powiatowe) mogą być źródłem hałasu przekraczającego wartości dopuszczalne. W związku z powyższym konieczne jest zwiększenie bezpieczeństwa na drogach oraz ograniczenie ich uciążliwości akustycznych poprzez przebudowę układu drogowego oraz realizację zabezpieczeń akustycznych.

11. Stan systemów infrastruktury technicznej

11.1. Gospodarka wodno-ściekowa

11.1.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina Warka jest częściowo objęta siecią wodociągową – w 2016 r. odsetek budynków mieszkalnych podłączonych do sieci wodociągowej wynosił przeciętnie 61%. W mieście do sieci wodociągowej podłączone było 100% budynków mieszkalnych, w obszarze wiejskim zaś niecałe 26% . Łączna długość czynnej sieci rozdzielczej na koniec 2016 r. wynosiła 87,0 km (50,5 km w mieście oraz 36,5 km w obszarze wiejskim). Z wodociągu na koniec 2016 r. korzystało ok. 74% mieszkańców Gminy (14 137 osób), z czego ok. 99% mieszkańców miasta (11 758 osób) i ok. 32% mieszkańców obszaru wiejskiego (2 379 osób) (GUS). Siecią wodociągową, poza obszarem miejskim objęte są miejscowości: Michałów Górny, Michałów Dolny, Budy Michałowskie, Michałów Parcela, Branków, Grzegorzewice, Gośniewice, Dębnowola, Stara Warka, Klonowa Wola, Pilica, Laski, Michalczew.

Na system wodociągowy Gminy składa się pięć odrębnych wodociągów, zasilanych z ujęć wód podziemnych. Ujęcia zlokalizowane są w miejscowościach: Warka[54], Gośniewice, Piaseczno, Dębnowola, Pilica, Bończa. Pod względem zaopatrzenia w wodę gmina Warka jest samowystarczalna, nie korzysta z ujęć położonych poza jej granicami. Z informacji przedstawionych w pozwoleniach wodno-prawnych wynika, że zatwierdzone zasoby ujęć pokrywają zgłaszane zapotrzebowanie na wodę, a także, że w kilku przypadkach rzeczywisty pobór wody jest mniejszy od uprawnień wynikających z wydanych pozwoleń, a stwierdzone rezerwy umożliwiają planowany rozwój sieci (ujęcie w Warce, Piasecznie).

Dla gospodarstw nie posiadających dostępu do sieci wodociągowej źródłem zaopatrzenia w wodę są indywidualne studnie.

Wokół większości studni (wyłączywszy oba ujęcia w Warce), w pozwoleniach wodno-prawnych wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej o zróżnicowanym kształcie i wymiarach oraz ustalono obowiązek jej utrzymania zgodnie z wymogami przepisów ustawy Prawo wodne.

Poza wymienionymi powyżej ujęciami gminnymi, na terenie Warki znajduje się również jedno ujęcie przyzakładowe, które funkcjonuje na potrzeby „GRUPA ŻYWIEC S.A. – Browar w Warce".

Istniejąca sieć wodociągowa wymaga stałej rozbudowy w miarę rozwoju terenów inwestycyjnych, głównie mieszkaniowych. Większość stacji uzdatniania wody wymaga modernizacji.

[54] W Warce funkcjonuje również ujęcie wód czwartorzędowych (studnia nr 10) wyłącznie na potrzeby technologiczne oczyszczalni ścieków.

11.1.2. Odprowadzanie ścieków komunalnych i ich oczyszczanie

Sieć kanalizacyjna na terenie gminy Warka obejmuje miasto Warka oraz część obszaru wiejskiego. W końcu 2016 r. korzystało z niej 11 630 mieszkańców Gminy, tj. ok. 90% mieszkańców miasta i zaledwie 13% mieszkańców obszaru wiejskiego (61% mieszkańców całej Gminy). Podłączenie do sieci kanalizacyjnej posiadało 40% budynków mieszkalnych w Gminie – 73% budynków mieszkalnych w mieście oraz 11% budynków mieszkalnych w obszarze wiejskim. Łączna długość czynnej sieci kanalizacji sanitarnej wynosiła ok. 82,5 km (z czego 65,5 km w mieście i 17,0 km w obszarze wiejskim).[55] Poza obszarem miasta, siecią objęte są miejscowości: Grzegorzewice, Konary, Laski, Wichradz, Magierowa Wola, Stara Warka.

Na terenie Gminy funkcjonują w sumie trzy oczyszczalnie ścieków: dwie gminne w Warce i w Konarach oraz oczyszczalnia zarządzana przez Powiat Grójecki – w Nowej Wsi. Wszystkie są oczyszczalniami biologicznymi, przy czym obiekt w Warce odznacza się podwyższonym usuwaniem biogenów. Obiektem o największym zasięgu i przepustowości jest oczyszczalnia gminna w Warce i jako jedyny przyjmuje nie tylko ścieki komunalne, ale także przemysłowe. Do 2013 r. włącznie w Gminie funkcjonowała także oczyszczalnia zakładowa w Laskach, zarządzana przez Zakład Hodowli Roślin z/s w Choryni Oddział Laski (przyjmowała ścieki komunalne).

Trzy zakłady: „GRUPA ŻYWIEC S.A. – Browar w Warce.”**,** Gomar Pińczów Sp. z o.o. oraz Warwin S.A. (wszystkie zlokalizowane w granicach miasta Warka) posiadają własne podczyszczalnie ścieków, których zadaniem jest redukcja poziomu zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych, nim te zostaną wprowadzone do urządzeń miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

Tab. 34. Oczyszczalnie ścieków w gminie Warka.

Lokalizacja	Zarządzający	Typ oczyszczalni	Maksymalna projektowana przepustowość [m^3/d]	Odbiornik/km	Rodzaj przyjmowanych ścieków	Ilość ścieków w 2016 r. [m^3/d]
Warka	Zakład Usług Komunalnych w Warce Sp. z o.o.	miejska	13 480,0	Pilica/22/Wisła/457/	komunalne i przemysłowe	4 219
Konary		gminna	137,7	kanał A/1/Wisła/462,55/	komunalne	73
Nowa Wieś przy Zespole Szkół ponad-gimnazjalnych	Zarząd Powiatu Grójeckiego	inna: komunalna	80,0	Czarna/32,9/Jeziórka/Wisła/470,5	komunalne	26

Źródło: Opracowanie własne na podstawie *Wykazu oczyszczalni ścieków komunalnych i przemysłowych – w eksploatacji w roku 2016 na obszarze województwa mazowieckiego* – http://www.wios.warszawa.pl/.

W gospodarstwach nie podłączonych do istniejącej zbiorczej kanalizacji ani nie posiadających przydomowej oczyszczalni ścieki gromadzone są w bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe (tzw. „szambach”). Ścieki w nich zgromadzone są odbierane przez prywatne firmy prowadzące na terenie Gminy działalność z zakresu asenizacji i kierowane do miejskiej oczyszczalni ścieków w Warce. Na koniec 2015 r. (GUS) na terenie Gminy funkcjonowało 2 069 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (w tym 1 700 w obszarze wiejskim) oraz 2 stacje zlewne (w tym 1 w obszarze wiejskim). W czasie tym na terenie Gminy nie funkcjonowała żadna przydomowa oczyszczalnia ścieków.

Ciągła rozbudowa sieci kanalizacji zbiorczej realizowana przez Gminę służyć ma niwelowaniu dysproporcji w rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. W programie rozwoju lokalno-inwestycyjnego zaplanowano do realizacji szereg inwestycji związanych z rozwojem i modernizacją infrastruktury kanalizacyjnej.

Zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, na mocy uchwały Nr 139/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 1 lipca 2013 r. wyznaczono aglomerację Warka równoważnej liczbie mieszkańców 33 064, z oczyszczalnią ścieków komunalnych zlokalizowaną w miejscowości Warka. Nowo wyznaczona aglomeracja obejmuje miejscowości Warka, Stara Warka, Grzegorzewice, Wichradz oraz Laski. Konieczność wyznaczenia aglomeracji wynika z wywiązania się

[55] W 2017 r. 81,7 km w całej Gminie, w tym 64,7 km w mieście oraz 17,0 km w obszarze wiejskim.

Rządu Rzeczpospolitej Polskiej ze zobowiązań zawartych w Traktacie Akcesyjnym, w części dotyczącej spełnienia dyrektywy 91/271/EWG w sprawie oczyszczania ścieków komunalnych, w zakresie wyposażania aglomeracji w systemy kanalizacji zbiorczej i oczyszczalnie ścieków komunalnych. Wyznaczenie obszaru i granicy aglomeracji umożliwi inwestorowi pozyskanie środków finansowych między innymi z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie, funduszy strukturalnych Unii Europejskiej, z przeznaczeniem na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury związanej z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków.

11.1.3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych

Na terenie gminy Warka sieć kanalizacji deszczowej występuje wyłącznie w obrębie miasta. Łączna jej długość na koniec 2017 r. wynosiła ok. 8,5 km. Kanały deszczowe zlokalizowane są w ulicach Senatorskiej, Franciszkańskiej, Pułaskiego, Mostowej, Wysockiego, Polnej, Pl. St. Czarnieckiego, Gośniewskiej, Lotników, A. Lewandowskiej, Jesiennej, Warszawskiej, Dominikańskiej, Kusocińskiego, Chylińskiego, Gajewskiego, Cmentarnej oraz na odcinku pomiędzy ul. Cmentarną a Ledóchowskiego[56]. Wody opadowe z terenów nieskanalizowanych ulic spływają powierzchniowo do rowów przydrożnych, a następnie trafiają do gruntu, rzek i wód podziemnych. Wody na terenach zabudowy w obszarze wiejskim zagospodarowywane są w granicach własnej działki.

11.2. Systemy energetyczne

11.2.1. Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło realizowane jest poprzez system zakładowych, komunalnych, osiedlowych (spółdzielczych) i indywidualnych kotłowni. W obszarze wiejskim dominują indywidualne kotłownie opalane w sposób tradycyjny: węglem miałem węglowym, gazem lub olejem. W mieście, oprócz indywidualnych kotłowni, dość dobrze rozwinięty jest system zbiorowego zaopatrzenia w ciepło. Podmiotem odpowiedzialnym m.in. za produkcję i dystrybucję ciepła jest Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. Energetyka Cieplna. Kotłownie administrowane przez ZUK Sp. z o.o. obejmują 12 obiektów funkcjonujących głównie w oparciu o gaz ziemny[57]. Ciepło wytwarzane przez ZUK Sp. z o.o. dostarczane jest do wielorodzinnych budynków mieszkalnych i obiektów użyteczności publicznej (Ratusz, ZOZ, MOPS, OSP i inne).

Głównymi odbiorcami energii cieplnej na terenie Gminy są budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne stanowiące razem ok. 60% wszystkich zidentyfikowanych odbiorców. W większości charakteryzują się one złym stanem technicznym, przez co także wysoką energochłonnością oraz nieekologicznym sposobem ogrzewania paliwami stałymi o niskiej jakości. Redukcja zużycia energii w sektorze mieszkaniowym zależy indywidualnie od świadomości i możliwości finansowych właścicieli budynków. Możliwości korzystania z energii odnawialnej w indywidualnych systemach grzewczych są raczej ograniczone ze względu na bariery finansowe i techniczne[58].

Niezbędne zadania inwestycyjne z zakresu gospodarki cieplnej obejmują głównie prace z zakresu termomodernizacji, tj. ocieplenia ścian zewnętrznych i stropów, wymiany okien, modernizacji systemów wentylacji oraz z zakresu budowy instalacji kolektorów słonecznych i ogniw fotowoltaicznych. Za działania efektywne należy uznać przeprowadzone w ostatnich latach prace inwestycyjne z zakresu termomodernizacji budynków i modernizacji systemów grzewczych W budynkach użyteczności publicznej, czy budynkach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

11.2.2. Zaopatrzenie w gaz

Na koniec 2016 r. w Gminie długość czynnej sieci gazowej wynosiła 51,1 km (29,4 km w mieście oraz 21,7 km w obszarze wiejskim), w tym czynnej sieci rozdzielczej 38,4 km (z czego 28,0 km w mieście), a przesyłowej 12,7 km (z czego 1,4 km w mieście)[59]. Liczba przyłączy do budynków wynosiła 816 (715 w mieście oraz 101 w obszarze wiejskim). Gaz dostarczany był do 1190 odbiorców (w tym 1095 w mieście), z czego 1 047 wykorzystywało gaz do ogrzewania mieszkania. W końcu

[56] Na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Warce, 2018 r.
[57] Tylko jedna kotłownia (przy ul. Grójeckiej 24) wykorzystuje jako źródło ciepła węgiel, pozostałe pracują w oparciu o gaz ziemny.
[58] Na podstawie *Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta i Gminy Warka – opracowane na lata 2014-2030*, uchwała Nr LI/357/14 Rady Miejskiej w Warce z dnia 27 marca 2014 r.
[59] Dane Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o.

2016 r. z gazu korzystało 3543 osób (w tym 3248 w mieście), czyli ok. 18% ówczesnej liczby mieszkańców Gminy (ok. 27% mieszkańców miasta oraz ok. 4% mieszkańców obszaru wiejskiego)[60].

Zasilanie obszaru realizowane jest z gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 relacji Promna-Niemojewice poprzez stacje I stopnia w miejscowościach Zastruże oraz Niemojewice oraz poprzez gazociągi stanowiące przedłużenie sieci z obszarów sąsiednich gmin. W zasięgu gazowej sieci dystrybucyjnej pozostają miejscowości[61]: Branków, Michalczew, Nowa Wieś, Palczew, Palczew Parcela, Wrociszew, Zastruże oraz Warka.

Gospodarstwa bez dostępu do sieci wykorzystują gaz z butli gazowych dostępnych w punktach wymiany lub dowożonych do odbiorców.

11.2.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Sieć dystrybucyjna

Operatorem sieci dystrybucyjnej, zapewniającej zaopatrzenie w energię elektryczną jest PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna. Do terenu Gminy energia doprowadzana jest napowietrznymi liniami 110 kV relacji Kozienice-Warka oraz Warka-Grójec do stacji GPZ w Warce przy ul. Kolejowej. Stąd wyprowadzone są linie średniego napięcia 15 kV, wyposażone w lokalne stacje transformatorowo-rozdzielcze 15kV/0,4kV, z których wyprowadzone są linie 0,4kV stanowiące bezpośrednie źródło zaopatrzenia odbiorców na terenie Gminy. Większość linii stanowią linie napowietrzne. Łączna długość sieci, zgodnie z danymi operatora wynosi:

1) sieć SN 15 kV :
   a) linie napowietrzne: 176,1 km,
   b) linie kablowe: 25,7 km;
2) sieć 0,4 kV:
   a) linie napowietrzne: 249,9 km,
   b) linie kablowe: 48,2 km.

W obszarze Gminy, w miejscowości Michalczew zlokalizowane jest również GPZ wykorzystywane wyłącznie przez PKP.

Teren miasta i gminy Warka zasilany jest za pomocą 212 stacji transformatorowych, w tym napowietrznych słupowych – 166 szt. oraz wnętrzowych – 46 szt.

Jak podano w opracowaniu *Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta i Gminy Warka*, na terenie miasta i gminy Warka zakład energetyczny dysponuje rezerwą mocy pozwalająca na przyłączenie nowych odbiorców.

Elektroenergetyczne sieci przesyłowe

Przez teren Gminy przebiega dwutorowa linia przesyłowa o napięciu 220 kV relacji Kozienice – Piaseczno, Kozienice – Mory wzdłuż której obowiązuje zachowanie pasa technologicznego o szerokości 50,0 m (po 25,0 m w obie strony od osi linii) z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu.

Bieżąca konserwacja i rozbudowa urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, zarówno z zakresu sieci przesyłowych jak i dystrybucyjnych realizowane jest przez właściwych operatorów sieci.

11.2.4. Odnawialne źródła energii

Jak dotychczas w gminie Warka nie były wdrażane nowatorskie rozwiązania z zakresu energetyki odnawialnej. Powodów takiego stanu jest kilka:

1) w zakresie rozwoju elektrowni wodnych:
   a) ograniczenie stanowią ustanowione w obszarze gminy Warka formy ochrony przyrody (Natura 2000, OChK), których przedmiotem ochrony są obszary dolinne,
   b) zasoby wodne tutejszych rzek nie uzasadniają budowy MEW (małe elektrownie wodne), dlatego też żadne dotychczas nie powstały, brak również jakichkolwiek planów ich realizacji.
2) w zakresie rozwoju elektrowni wiatrowych: teoretycznie Gmina posiada predyspozycje do pozyskiwania energii z wiatru, jednak inwestycje z tego zakresu nie zostały dotychczas zrealizowane, nie były również prowadzone żadne dokładniejsze analizy w zakresie opłacalności realizacji większej inwestycji i ewentualnych możliwości lokalizacji turbin;

[60] GUS BDL, 2016 r.
[61] *Mapa Systemu Dystrybucyjnego Polskiej Spółki Gazownictwa*, http://mapa.msgaz.pl/, 2017 r.

3) w zakresie możliwości pozyskiwania energii z wykorzystaniem biomasy i rozwoju biogazowni rolniczych: ograniczenie stanowi brak surowca – produkcja rolnicza skoncentrowana jest tutaj na uprawie roślin, brak jest gospodarstw hodowlanych, które mogłyby stanowić źródło zaopatrzenia biogazowni w odpady rolnicze w postaci gnojowicy i obornika;
4) w zakresie możliwości wykorzystania ciepła pochodzącego z wód geotermalnych: aktualny stan rozpoznania lokalnych zasobów jest niewystarczający do określenia opłacalności inwestycji;
5) w zakresie możliwości pozyskiwania energii solarnej:
   a) warunki solarne, podobnie jak w całym województwie mazowieckim są tu jednak korzystne dla rozwoju tej gałęzi energetyki odnawialnej,
   b) instalacje do pozyskiwania energii słonecznej do tej pory również nie zdążyły się jeszcze rozpowszechnić w gminie Warka, należy się zatem spodziewać – jako odzwierciedlenia trendu krajowego – wzrostu zainteresowania lokalizacją instalacji i urządzeń służących pozyskiwaniu energii słonecznej[62].

11.3. Gospodarka odpadami

Dokumentem prawnym regulującym gospodarkę odpadami w Gminie jest uchwała Nr XXXV/254/13 z dnia 22 marca 2013 r. *w sprawie uchwalenia regulaminu utrzymania czystości i porządku w Gminie Warka*. Kwestie gospodarki odpadami regulowane są również w *Wojewódzkim Programie Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2023*.

W granicach Gminy funkcjonuje składowisko odpadów, zlokalizowane w Warce, przy ul. Fabrycznej. Przyjmuje ono wyłącznie odpady posegregowane. Brak jest tu instalacji odzysku i unieszkodliwiania odpadów, ani też składowisk przyjmujących azbest oraz obiektów umożliwiających unieszkodliwianie odpadów medycznych. Z całego obszaru Gminy odpady komunalne (zmieszane i segregowane) odbierane są przez uprawniony do tego podmiot i w pierwszej kolejności wywożone do RIPOK w Radomiu, skąd trafiają na odpowiednie składowisko odpadów lub do zakładu utylizacji.

Przy ul. Grójeckiej 24 w Warce funkcjonuje stacjonarny tzw. PSZOK – punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, który prowadzi zbiórkę odpadów niebezpiecznych i uciążliwych dla środowiska (tzw. „elektrośmieci"), odpadów wielkogabarytowych, makulatury.

11.4. Telekomunikacja. Informatyzacja

Mieszkańcy Gminy posiadają dostęp do sieci telefonicznej stacjonarnej oraz komórkowej. Gmina w całości jest objęta zasięgiem sieci telefonii komórkowej. Znajdują się tutaj cztery stacje bazowe telefonii komórkowej: w Warce przy ul. Gośniewskiej, Pułaskiego oraz miejscowościach Michalczew (naprzeciwko cmentarza) i Konary (dwa maszty).

Na terenie miasta i gminy Warka działa dwóch operatorów sieci telefonicznej: Telekomunikacja Polska S.A. i Netia Telkom S.A. TP S.A. posiada CA „Warka" zlokalizowane w Warce przy ul. Warszawskiej oraz trzy centrale cyfrowe w Konarach, Piasecznie i Palczewie. Natomiast centrala Netii zlokalizowana jest przy u. Cmentarnej w Warce[63].

Przez obszar Gminy przebiega linia światłowodowa biegnąca z Białobrzegów do Warki oraz z Grabowa do Warki i dalej przez Gośniewice do miejscowości Konary.

W województwie mazowieckim aktualnie realizowany jest program „Internet dla Mazowsza". W ramach programu wyznaczono przebieg sieci współbieżnej (sieć dystrybucyjna i sieć szkieletowa) również przez gminę i miasto Warka (nie wskazano jednak na terenie Gminy lokalizacji żadnych nowych węzłów internetowych).

11.5. Główne problemy i możliwości rozwoju infrastruktury technicznej

Dobrze rozwiniętym i stale rozbudowywanym elementem infrastruktury jest sieć wodociągowa, która swym zasięgiem obejmuje znaczną część obszaru Gminy. Brak możliwości zapewniania dostępu do sieci wodociągowej dla wszystkich budynków mieszkalnych występuje w obszarze wiejskim i związany

[62] Na podstawie *Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta i Gminy Warka – opracowane na lata 2014-2030*, uchwała Nr LI/357/14 Rady Miejskiej w Warce z dnia 27 marca 2014 r.

[63] Na podstawie *Plan Rozwoju Lokalnego dla Miasta i Gminy Warka na lata 2014-2020* - uchwała Nr LVI/393/14 Rady Miejskiej w Warce z dnia 26 czerwca 2014 r.;

jest z występowaniem rozproszonej zabudowy zagrodowej. Sieć wodociągowa funkcjonuje w oparciu o ujęcia wód zlokalizowane na terenie Gminy. Istniejące ujęcia posiadają rezerwy pozwalające na rozbudowę sieci wodociągowej i przyłączenie nowych odbiorców. Mieszkańcy części Gminy które nie zostały zwodociągowane pozyskują wodę ze studni wierconych lub kopanych, które charakteryzują się małą wydajnością.

Sieć kanalizacji sanitarnej Gminy jest słabo rozwinięta w stosunku do sieci wodociągowej. Ścieki odprowadzane są do przydomowych oczyszczalni ścieków w większości do zbiorników na nieczystości ciekłe, które dość często są nieszczelne, przez co mogą stanowić źródło zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Możliwości budowy sieci kanalizacji sanitarnej są ograniczone.

Ogólny stan rurociągów można określić jako dobry. Jednocześnie warto zaznaczyć, że instalacje wykonane w żeliwa cechują się duża awaryjnością, przez co wymagają wymiany i modernizacji.

Słabo rozbudowany kanałowy system odprowadzania wód opadowych w Gminie skutkuje odprowadzaniem zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do rowów przydrożnych i bezpośrednio do gruntu, co niekorzystnie wpływa na stan środowiska.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło problemem jest popularność węgla jako głównego nośnika energii w indywidualnych kotłowniach, zwłaszcza w obszarze wiejskim. Spalanie węgla powoduje emisję szkodliwych związków chemicznych do atmosfery, przez co negatywnie wpływa na stan powietrza. Konieczne jest podjęcie działań zmierzających do popularyzacji wykorzystywania odnawialnych źródeł energii oraz „bezpiecznych ekologicznie" nośników energii w szerszym niż dotychczas zakresie, a także rozbudowa lokalnych sieci ciepłowniczych, tam gdzie jest to technicznie możliwe i ekonomicznie opłacalne.

Gazyfikacja Gminy jest inwestycją uzależnioną od warunków ekonomicznych, rozumianych jako wystąpienie dużego odbiorcy gazu. Rozwój infrastruktury gazowej zapewnieni mieszkańcom Gminy zaopatrzenie w gaz z sieci oraz ograniczy emisję szkodliwych substancji takich jak tlenki siarki, pyły oraz popiół pochodzących ze spalania innego rodzaju paliw.

Szansą dla poprawy energetycznego bezpieczeństwa oraz obniżenia strat związanych z przesyłam jest rozwój na terenie Gminy energetyki wykorzystującej lokalne źródła energii oraz opartej o odnawialne źródła, szczególnie z energii słonecznej.

W zakresie rozwoju infrastruktury związanej z gospodarką odpadami, zgodnie z ustaleniami *Wojewódzkiego planu gospodarki odpadami dla Mazowsza* (2012 r.), nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami na obszarze gminy Warka.

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

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

Na mocy ustawy z dnia 13 lipca 2012 r. *o zmianie ustawy o działaniach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw,* z dniem 1 stycznia 2013 r. zlikwidowany został rejestr programów zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym. W związku z powyższym, na dzień opracowania projektu Studium brak jest programów zawierających zadania rządowe, przewidziane do realizacji na obszarze gminy Warka.

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

jest realizacja zasad zrównoważonego rozwoju, umożliwiająca likwidację dysproporcji rozwojowych i poziomu życia mieszkańców.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

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

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

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

Zgodnie z ustaleniami *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* gmina Warka znalazła się poza obszarami o „najniższym poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego i o najniższym dostępie do dóbr i usług", co świadczy o jej dobrym rozwoju gospodarczym. Jednocześnie Warkę zakwalifikowano do obszaru problemowego Dolina Środkowej Wisły, który to odznacza się występowaniem zagrożenia powodziowego skutkującego kolizją w wykorzystaniu funkcji obszaru jako chronionego z uwagi na walory przyrodnicze. Jak napisano w *Planie* cyt.: *„W większości teren ten objęty jest systemem ochrony przyrody NATURA 2000 oraz rezerwatami przyrody na Wiśle. Oprócz regulacji rzek, budowie obwałowań i innych metod technicznych, szczególnie istotne jest odtwarzanie naturalnych terenów zalewowych, które podlegają presji urbanistycznej z jednej strony – z drugiej rygorom ochrony środowiska w zakresie obszarów objętych ochroną prawną*".

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zapisane w PZPW na terenie gminy Warka obejmują:

1) przebudowę drogi wojewódzkiej nr 730 w m. Warka wraz ze skrzyżowaniem z linią kolejową nr 8 (WPF Województwa Mazowieckiego 2014-2039);
2) przebudowę drogi wojewódzkiej nr 731: do Radomia (731) Góra Kalwaria – Warka – Białobrzegi – wykorzystanie istniejącej drogi 731 na odcinku od DK 79 do Warki, obejście Warki (nowy przebieg) oraz wykorzystanie istniejącej drogi 731 od Warki do DK 7 (inwestycja na Wniosek Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich do PZPW);
3) modernizację linii kolejowej nr 8, odcinek Warszawa Okęcie – Radom (LOT A, B, F) – (inwestycja zapisana w Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2007-2013, Wieloletni Program Inwestycji Kolejowych do roku 2015);
4) budowę telekomunikacyjnej sieci szkieletowo-dystrybucyjnej oraz dostępowej w ramach projektu „Internet dla Mazowsza" (Indykatywny Wykaz Indywidualnych Projektów Kluczowych dla RPO WM 2007-2013);
5) modernizację zbiornika wodnego, modernizację urządzenia korytowego (Program Małej Retencji dla Województwa Mazowieckiego).

Większość wskazanych powyżej inwestycji nie będzie powodowała istotnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – przebudowa dróg kolejowych i kołowych będzie odbywać się w ich aktualnym śladzie. Poważną ingerencją w strukturę przestrzenną może okazać się przebudowa drogi wojewódzkiej nr 731 w zakresie budowy obwodnicy Warki w (pkt 2).

Inwestycją wskazaną w PZPW, która zlokalizowana ma być poza granicami gminy Warka, ale może jedocześnie znacząco wpłynąć na możliwości rozwoju obszaru Gminy jest przebudowa drogi: Siedlce -

Radom (803) Siedlce - Garwolin - Wilga - Warka - nowy przebieg - DK 76, wykorzystanie DK 76 z niezbędnymi obejściami, w tym Garwolina, most przez rzekę Wisłę z dojazdami od 801 do DK 79 oraz nowy odcinek od DK 79 do m. Warka (inwestycja na Wniosek Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich do PZPW).

Ponadto na terenie Gminy przewidziano prace na linii kolejowej nr 8, odcinek Warka – Radom (LOT: C, D, E) (inwestycja nie wpisana do PZPW dla obszaru Gminy, zapisana w Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2014-2020 oraz Krajowym Programie Kolejowym do 2023 roku).

Przebudowa linii kolejowej nr 8 w ramach wyżej wymienionych projektów LOT B i C ma wiązać się m.in. z budową II toru na odcinku Warka – Radom i budową dwupoziomowego skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 731.

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

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

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

S – strenght – siła, W – weekness – słabość, O – opportunity – szansa, T – threat – zagrożenie

Analiza S.W.O.T.

SIŁY:	SŁABOŚCI:
1) wysokie walory krajobrazowe i krajoznawcze sprzyjające rekreacji i turystyce, zarówno turystyce aktywnej i wypoczynkowej; 2) wysoka różnorodność przyrodnicza, obszary cenne przyrodniczo, w tym obszary chronione; 3) bogate dziedzictwo kulturowe; 4) obecność zabytkowych założeń pałacowo-parkowych, w większości zaadaptowanych na funkcje usługowe (komercyjne centra konferencyjno-bankietowe lub obiekty wykorzystywane do realizacji gminnych zadań z zakresu kultury i oświaty); 5) dobre położenie względem regionalnej i krajowej sieci komunikacyjnej (przebiegająca przez teren Gminy droga krajowa nr 79, drogi wojewódzkie nr 730 i 731, linia kolejowa Warszawa Zachodnia – Kraków Główny Osobowy, dobrze rozwinięta sieć dróg powiatowe); 6) bliskość rynku zbytu w postaci dużej aglomeracji w postaci aglomeracji warszawskiej; 7) powiązanie terytorium Gminy komunikacja zbiorową autobusową i kolejową z większymi ośrodkami regionalnymi; 8) wysoko rozwinięta produkcja sadownicza jako baza dla rozwoju przetwórstwa; 9) występowanie obiektów bazy turystycznej: hotelu i obiektów gastronomicznych; 10) liczne szlaki i trasy turystyczne przebiegające przez teren Gminy, część szlaków oznakowana; 11) dobry stan środowiska naturalnego; 12) brak uciążliwych obiektów przemysłowych silnie zanieczyszczających środowisko; 13) utrzymujący się od lat dodatni przyrost rzeczywisty ludności przy zmiennym saldzie migracji i wysokim, dodatnim poziomie przyrostu naturalnego; 14) niski poziom bezrobocia; 15) wysoki poziom przedsiębiorczości i aktywności społecznej mieszkańców; 16) rozwinięty i sprawny system zaopatrzenia w energię elektryczną, zaspakajający w pełni	1) „starzenie się” społeczeństwa; 2) niedostateczny rozwój sieci kanalizacji sanitarnej w stosunku do sieci wodociągowej; 3) niedostateczny rozwój kanalizacji deszczowej; 4) słabo rozwinięta sieć gazowa; 5) stosowanie tradycyjnych substancji opałowych (m.in. węgla), oraz spalanie odpadów w kotłowniach lokalnych skutkujący potencjalnie wzrost zanieczyszczania powietrza; 6) słaby poziom rozpoznania warunków do lokalizacji urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii do produkcji energii elektrycznej; 7) brak gospodarstw agroturystycznych; 8) zaniedbane zabytki w złym stanie technicznym; 9) niewielka średnia powierzchnia gospodarstw rolnych; 10) niedostateczne wykorzystanie terenów pod rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych; 11) niedostateczny rozwój infrastruktury obsługi turystyki; 12) brak oznakowania szlaków turystycznych; 13) niewystarczająca ilość gminnych lokali socjalnych; 14) ograniczony dostęp do specjalistycznej opieki medycznej; 15) występowanie obszarów zdegradowanych; 16) zagrożenia związane z natężeniem ruchu i tranzytem na drodze krajowej nr 79, ryzyko wystąpienia wypadków drogowych; 17) niezadowalający stan techniczny dróg powiatowych; 18) wysoki poziom emisji hałasu generowanego przez komunikację kołową w rejonie drogi krajowej oraz przez kolej; 19) brak wydzielonych ścieżek rowerowych w przebiegu dróg ponadlokalnych; 20) rozproszenie zabudowy podnoszące koszty utrzymania, realizacji i modernizacji infrastruktury.

potrzeby Gminy. Możliwość dostawy energii z dwóch niezależnych sieci; 17) rozwinięta sieć wodociągowa; 18) dostęp do usług telekomunikacyjnych (sieć komórkowa).	
SZANSE:	ZAGROŻENIA:
1) działalność Gminy oraz lokalnych i regionalnych stowarzyszeń i organizacji ukierunkowana na promocję Gminy i regionu; 2) rozwój funkcji wypoczynkowych i rekreacyjnych z wykorzystaniem dolin Wisły i Pilicy; 3) wzrost popularności aktywnych form wypoczynku (kajakarstwo); 4) realizacja gminnego programu opieki nad zabytkami; 5) rozwój budownictwa mieszkaniowego i agroturystyki; 6) kreowanie wizerunku Gminy jako miejsca atrakcyjnego dla inwestowania, zamieszkania i wypoczynku; 7) stworzenie kompleksowego serwisu informacyjno-promocyjnego oraz punktu informacji turystycznej; 8) uporządkowanie kwestii turystyki kajakowej rozwijającej się w sposób niekontrolowany poprzez m.in. zagospodarowanie terenów nadpilicznych jako przystani wodnych, stworzenie punktu i systemu informacji turystycznej; 9) oznakowanie szlaków i tras turystycznych oraz rozwój związanej z nimi turystyki; 10) korekta granic OChKDPD oraz Natura 2000 w obrębie zainwestowanych terenów nadpilicznych (szansa na rozwój budownictwa w uzupełnieniu już istniejących struktur); 11) rozwój rolnictwa ekologicznego; 12) pozyskanie funduszy na realizację projektów w zakresie rozwoju społeczeństwa obywatelskiego, kultury, edukacji, infrastruktury, ochrony środowiska; 13) uzbrajanie terenów pod zabudowę mieszkaniową i pod inwestycje; 14) tworzenie obszarów dla rozwoju aktywności gospodarczej; 15) dalszy rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego i zakładów produkcyjnych; 16) rozwój przedsiębiorczości i aktywności społecznej; 17) napływ kapitału zagranicznego i inwestorów; 18) rozbudowa i modernizacja dróg przy wsparciu funduszami zewnętrznymi; 19) zwiększenie wykorzystania kolei w komunikacji zbiorowej; 20) rozwój transportu zbiorowego samochodowego uzupełniającego transport kolejowy; 21) rozbudowa i modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnych przy wsparciu funduszami zewnętrznymi; 22) realizacja sieci gazowej oraz kanalizacyjnej; 23) rozwój odnawialnych źródeł energii w oparciu o energię solarną dla zaopatrzenia w ciepło oraz energię elektryczną przy wsparciu funduszami zewnętrznymi; 24) wykorzystanie krajowych i zagranicznych (unijnych) instrumentów finansowych do rozwoju Gminy.	1) niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi i podtopień jako zagrożenie dla ludności i mienia; 2) presja na rozwój zabudowy na terenach nadpilicznych, w tym na terenach na których występuje niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi; 3) występowanie stromych skarp, potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; 4) realizowanie polityki przestrzennej poza planami miejscowymi, w drodze decyzji administracyjnych; 5) konkurencyjność gmin sąsiednich; 6) wzrost ruchu pojazdów kołowych; 7) transport przez Gminę ładunków niebezpiecznych – ryzyko wystąpienia zagrożeń nadzwyczajnych; 8) intensywny rozwój zainwestowania na terenach nie wyposażonych w systemy infrastruktury, zwłaszcza wodno-kanalizacyjnej; 9) spadek konkurencyjności miejscowych przedsiębiorstw, zawężenie rynków zbytu; 10) brak napływu kapitału zewnętrznego – brak absorpcji środków unijnych, lokalizacji nowych przedsiębiorstw; 11) niska konkurencyjność rolnictwa w porównaniu z rolnictwem innych krajów UE; 12) brak instrumentów wspierania przedsiębiorczości i redukcji bezrobocia; 13) słaba kondycja finansowa samorządów; 14) nieadekwatny podział środków finansowych w stosunku do ilości zadań przekazanych gminom; 15) brak działań w zakresie modernizacji układu komunikacyjnego; 16) brak wsparcia finansowego dla działań związanych z realizacją dróg; 17) wystąpienie katastrof komunikacyjnych i technicznych; 18) brak wsparcia środkami zewnętrznymi rozbudowy sieci oraz modernizacji systemów zaopatrzenia w ciepło; 19) uzależnienie rozwoju sieci gazowej od zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków budowy; 20) wysokie koszty utrzymana i rozbudowy sieci.

Źródło: Opracowanie własne.

14. Wnioski wynikające z bilansu terenów w świetle potrzeb i możliwości rozwoju Gminy

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz informacji o możliwości finansowania przez Gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych Gminy, zawartych w „Uwarunkowaniach rozwoju" w tomie II Studium oraz odrębnym opracowaniu na potrzeby projektu Studium pn. „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę"[64], stwierdzono występowanie maksymalnego w skali Gminy zapotrzebowania na nową zabudowę (wyrażonego w ilości powierzchni użytkowej zabudowy):

1) mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową (usługi w budynku mieszkalnym): 367 277 m^2;
2) rekreacji indywidualnej oraz mieszkaniową jednorodzinną sezonową („drugie domy"): 19 104 m^2;
3) usługową: 4 891 m^2 (usługi komercyjne – 4 891 m^2, usługi publiczne – 700 m^2);
4) przemysłową, produkcyjna, składową i magazynową: 37 137 m^2 (z czego 17 961 m^2 w mieście) oraz dodatkowe 40 ha terenów;
5) zagrodową (budynki niemieszkalne[65]): 59 631 m^2 (z czego 43 681 w obszarze wiejskim).

Analizując chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych (w rozumieniu przepisów odrębnych) w gminie Warka stwierdzono, iż możliwe będzie zlokalizowanie nowej zabudowy w ilości (wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy):

1) 234 410 m^2 w zabudowie mieszkaniowej (całorocznej, jednorodzinnej i wielorodzinnej, w tym w zabudowie zagrodowej), z czego 126 960 m^2 w mieście; w podziale na rodzaje zabudowy chłonność szacuje się jako: ok. 127 380 m^2 w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, ok. 57 860 m^2 w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, ok. 49 170 m^2 w zabudowie zagrodowej);
2) 2 460 m^2 w zabudowie rekreacji indywidualnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej sezonowej (w całości w obszarze wiejskim).

Ponieważ jednostka osadnicza jest wyodrębnionym przestrzennie obszarem zabudowy mieszkaniowej, przy szacowaniu chłonności uwzględniono wyłącznie funkcje niekolidujące z funkcją mieszkaniową, tj. ww. wymienione.

Na podstawie analizy planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Warka, ustalono chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Stwierdzono możliwość realizacji nowej zabudowy w ilości 12 894 m^2 dla funkcji przemysłowej, produkcyjno-składowo-magazynowej i usługowej. Wymieniona powierzchnia w całości dotyczy obszaru jednego z planów obowiązujących na terenie miasta (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Gośniewskiej w Warce).

Po porównaniu maksymalnego w skali Gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy otrzymanej w wyniku obliczenia chłonności obszarów, w podziale na funkcje zabudowy, stwierdzono brak wystarczających rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową (zarówno jednorodzinną jak i wielorodzinną), zabudowę usługową, zabudowę przemysłową, produkcyjną, składową, magazynową i usługową oraz zabudowę rekreacji indywidualnej. W związku z powyższym za zasadne uznano wyznaczenie terenów pod lokalizację nowej zabudowy (dla ww. funkcji) poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej

[64] Część danych zawartych w części uwarunkowań Studium jest bardziej aktualna niż te zawarte w „Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę". Powyższe wynika z potrzeby przedstawienia w Studium najbardziej aktualnych dostępnych danych. Zważywszy na czas opracowywania Studium oraz „Bilansu terenów (…), skomplikowanie dokumentu jakim jest „Bilans terenów (…)" (np. liczne obliczenia), bardzo nieznaczne różnice liczbowe w odpowiadających sobie danych, zdecydowano, mimo aktualizacji danych w tekście Studium, o dalszym opieraniu się na wnioskach wynikających z „Bilansu terenów (…) opracowanego w pierwotnej wersji, bez potrzeby jego aktualizacji.

[65] Budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej uwzględnione zostały w zapotrzebowaniu na zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę.

W związku z przeprowadzonymi analizami określono możliwości finansowania przez Gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeby inwestycyjne Gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy o której mowa powyżej. Ustalono, że Gmina jest w stanie sfinansować potrzeby inwestycyjne wynikające z przeznaczenia ww. nowych terenów pod zabudowę. Powyższe ustalono przy założeniu, że nowe tereny zabudowy będą lokalizowane tak, by maksymalizować możliwość wykorzystania już istniejących dróg, sieci, obiektów i urządzeń oraz sprzyjać realizacji zadań własnych gminy na terenach obecnie zabudowanych, które nie posiadają odpowiedniego wyposażenia w media lub dostępu do infrastruktury ze względu na niepełne wykształcenie zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i tym samym nieopłacalność inwestycji dotychczas.

W związku z powyższym wskazuje się, ze nowe tereny zabudowy powinny zostać wyznaczone przede wszystkim: w Warce, w miejscowościach charakteryzujących się wielofunkcyjnym zagospodarowaniem (ze szczególną uwagą na dostępność istniejących obiektów infrastruktury społecznej i zrealizowanych sieci infrastruktury technicznej), w kontynuacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w uzupełnieniu istniejącej zabudowy posiadającej potencjał do wytworzenia się zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. W przypadku zabudowy rekreacji indywidualnej za zasadną uznaje się lokalizację w sąsiedztwie już istniejących obiektów o tej samej funkcji.

TOM III
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

1. Założenia i cele rozwoju

Podstawowe i szczegółowe cele rozwoju gminy Warka zostały zdefiniowane w *Planie Rozwoju Lokalnego dla Miasta i Gminy Warka na lata 2014-2020* (uchwała LVI/393/14 Rady Miejskiej w Warce z dnia 26 czerwca 2014 r.). W trakcie prac nad Studium zostały one zweryfikowane w oparciu o przeprowadzoną ocenę stanu aktualnego i uwarunkowań zarówno zewnętrznych jak i wewnętrznych. W ten sposób, na podstawie zidentyfikowanych problemów i uwarunkowań określono cele rozwoju Gminy oraz sposoby działania prowadzące do ich osiągnięcia.

Określone w *Planie Rozwoju Lokalnego dla Miasta i Gminy Warka na lata 2014-2020,* trzy podstawowe cele rozwoju obejmują:
1) poprawę jakości życia mieszkańców;
2) zwiększenie atrakcyjności turystycznej i rekreacyjnej;
3) tworzenie dogodnych warunków na rynku pracy poprzez m.in. rozwój przedsiębiorczości i sadownictwa.

Powyższe, główne cele rozwoju pozostają w pełni aktualne, a ich realizacja skutkować będzie trwałym, zrównoważonym rozwojem społeczno-gospodarczym Gminy. Polityka przestrzenna realizowana przez gminę Warka powinna nie tylko umożliwiać ich osiągnięcie, ale wręcz je stymulować.

Sposób zagospodarowania, rozmieszczenie obiektów i funkcji, forma zainwestowania infrastruktury, jakość środowiska antropogenicznego itd. decydują o wyjściowym poziomie konkurencyjności produktów i usług jednostek działających w regionie. Polityka przestrzenna musi zatem być przestrzennym wyrazem polityk cząstkowych, takich jak polityka ochrony środowiska, polityka społeczna, polityka komunikacyjna, polityka rozwoju gospodarczego, polityka kultury i wypoczynku itp.

Zakłada się, że gmina Warka rozwijać się będzie w oparciu o wykorzystywanie szans i możliwości związanych przede wszystkim z:
1) istniejącymi walorami krajobrazowymi i środowiska przyrodniczego – położeniem w dolinach Wisły i Pilicy tj. w obszarach dających możliwości rozwoju turystyki aktywnej i wypoczynkowej, podnoszących atrakcyjność Gminy jako miejsca zamieszkania;
2) istniejącymi, bardzo korzystnymi powiązaniami komunikacyjnymi;
3) osiągniętą specjalizacją w zakresie sadownictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego i korzystnymi warunkami jej dalszego rozwoju.

W ujęciu szczegółowym, zakłada się:
1) wspieranie rozwoju gospodarczego, poprzez:
   a) inwestycje w infrastrukturę techniczną, w tym komunikacyjną,
   b) budowę innowacyjnej oferty turystycznej, popartej realizacją obiektów składających się na bazę noclegową, gastronomiczną, turystyczną,
   c) promocję Gminy za zewnątrz, kreowanie ponadlokalnych imprez sportowych, turystycznych i krajoznawczych w oparciu o istniejącą bazę,
   d) kształtowanie postaw przedsiębiorczych,
   e) wspieranie lokalnej przedsiębiorczości poprzez stworzenie systemu wsparcia organizacyjnego, materialnego, lokalowego i edukacyjnego kierowanego zarówno do nowo powstających przedsiębiorstw, jak i już istniejących, funkcjonujących na terenie Gminy,
   f) tworzenie systemu informacji rynkowej dla lokalnego rolnictwa i sadownictwa;
   g) kształcenie osób bezrobotnych, chcących podjąć pracę w nowym zawodzie lub podjąć samodzielną działalność gospodarczą,
   h) rozwój usług komplementarnych dla sadownictwa, rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego,
   i) rozwój usług z zakresu bankowości, ubezpieczeń i doradztwa finansowego;
2) poprawę warunków życia mieszkańców poprzez:
   a) inwestycje w infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną, rozwój budownictwa komunalnego i socjalnego,
   b) rozwój funkcji edukacyjno-oświatowych i sportowych w Gminie,
   c) rozwój instytucji zajmujących się organizacją i informacją turystyczną,
   d) poprawę wyglądu i estetyki przestrzeni publicznych,
   e) rozszerzenie oferty opieki zdrowotnej i poprawa jej dostępności,

f) poprawę bezpieczeństwa mieszkańców, w tym bezpieczeństwa socjalnego,
g) zapewnienie mieszkańcom dostępu do nowoczesnych form przekazu informacji, w szczególności do Internetu;

3) utrzymanie dobrego stanu środowiska przyrodniczego, poprzez:
   a) zachowanie walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez ograniczenie inwestycji budowlanych w terenach podlegających ochronie,
   b) edukację ekologiczną mieszkańców,
   c) rozwój infrastruktury służącej ochronie środowiska i wykorzystującej zasoby środowiska;
4) kształtowanie ładu przestrzennego oraz przekształcenie struktur przestrzennych poprzez:
   a) objęcie obszaru Gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności – obszaru miasta,
   b) dostosowanie obowiązujących na terenie Gminy planów miejscowych do aktualnych uwarunkowań oraz norm prawnych,
   c) tworzenie zasobu terenów inwestycyjnych, ukierunkowanych pod konkretne funkcje (mieszkalnictwo, baza turystyczno-rekreacyjna, usługi komplementarnych dla sadownictwa, rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego),
   d) realizację uzbrojenia technicznego terenów inwestycyjnych,
   e) przekształcenie obszarów zwartej zabudowy centrów wsi w struktury wielofunkcyjne,
   f) rewaloryzację zabytkowych obiektów/obszarów, szczególnie elementów tożsamości Gminy i ich promocję w skali lokalnej i regionalnej.

2. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

2.1. Obszary objęte rozwojem procesów urbanizacyjnych

W celu określenia kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy, przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju jako generalny kierunek działań.

Realizacja celów rozwoju gminy Warka wiąże się z przekształceniem jakościowym i ilościowym istniejącego zagospodarowania. Wskazując kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, przyjęto jako zasadę kontynuację cech istniejącego zainwestowania w zakresie funkcji oraz parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniając zidentyfikowane tendencje rozwojowe oraz potrzeby przekształceń obszarów w zakresie funkcji.

Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów muszą wynikać również z audytu krajobrazowego, w tym uwzględniać zawarte w nim rekomendacje i wnioski. Dotychczas nie sporządzono audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego. Po jego uchwaleniu konieczna będzie weryfikacja i uzupełnienie ustaleń Studium o zapisy zawarte w audycie krajobrazowym.

W zakresie rozwoju procesów urbanizacyjnych zakłada się:

1) wzrost znaczenia miejscowości Warka, jako ośrodka o znaczeniu lokalnym:
   a) ukierunkowanie na rozwój usług centrotwórczych oraz usług o zasięgu ponadlokalnym (m.in. instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, ośrodki zdrowia, usługi administracji, kultury, edukacji, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego),
   b) tworzenie warunków dla rozwoju funkcji mieszkaniowej w strefie podmiejskiej, zarówno w zakresie budownictwa wielorodzinnego jak i jednorodzinnego,
   c) tworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości – lokalizacji przedsiębiorstw o różnej skali;
2) tworzenie warunków dla rozwoju funkcji turystycznych i wypoczynkowych w miejscowościach związanych z doliną Pilicy i Wisły (m.in. Niwy Ostrołęckie, Ostrołęka, Przylot, Ostrówek, Podgórzyce);
3) tworzenie warunków dla rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych w obrębach: Nowa Wieś, Warka;
4) tworzenie warunków dla wielokierunkowego rozwoju większych wsi: Nowa Wieś, Konary, Michalczew, Palczew, Michałów Dolny i Górny;
5) zachowanie, rozwój oraz uzupełnienie istniejących terenów zabudowy przydrożnej;
6) tworzenie warunków dla realizacji gminnych inwestycji celu publicznego zarówno w mieście jak i całej Gminie;
7) ograniczenie możliwości zainwestowania na terenach nadpilicznych.

Dla zdefiniowania szczegółowej polityki przestrzennej w zakresie procesów urbanizacyjnych oraz ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego:

1) wyznaczono obszary:
   a) urbanizacji, obejmujące tereny zabudowy:
      - kontynuacji urbanizacji – obszary o ukształtowanej strukturze przestrzennej, i zdefiniowanych cechach zabudowy, w których procesy urbanizacyjne ograniczone są do uzupełnienia istniejącej zabudowy i ich kontynuacji na działkach niezainwestowanych oraz rozwoju systemów infrastruktury technicznej ograniczonej do uzupełnienia braków w wyposażeniu,
      - rozwoju urbanizacji – obszary o kształtującej się lub nieukształtowanej strukturze przestrzennej, które wymagają zdefiniowania zasad rozwoju zainwestowania w tym określenia struktury komunikacyjnej obszaru, cech zabudowy oraz kompleksowego rozwoju systemów infrastruktury technicznej,
   b) chronione ze względów przyrodniczych i krajobrazowych:
      - lasy,
      - lasy ochronne,
      - tereny rolnicze do zalesienia,
      - tereny rolnicze – grunty orne oraz sady,
      - tereny łąk i pastwisk,
      - tereny zieleni naturalnej dolin rzecznych,
      - wody powierzchniowe,
      - korytarze ekologiczne oraz miejsca powiązań ekologicznych,
   c) chronione ze względów kulturowych:
      - obszar historycznego centrum Warki,
      - założenia dworsko-parkowe, pałacowe i parkowe,
      - strefy ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
   d) szczegółowej polityki w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:
      - obszar przestrzeni publicznej,
      - tereny wymagające rehabilitacji,
      - obszary zdegradowane,
   e) tereny poeksploatacyjne wymagające rekultywacji;
2) uwzględniono obszary chronione ze względów przyrodniczych i krajobrazowych:
   a) Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki,
   b) Obszary Natura 2000: Dolina Dolnej Pilicy – obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW) – PLH140016, Dolina Pilicy – obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) – PLB140003, Dolina Środkowej Wisły – obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) – PLB140004,
   c) lasy, w tym prywatne i państwowe,
   d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
3) uwzględniono obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz osuwisko.

2.2. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń struktur przestrzennych określone zostały poprzez wydzielenie kształtujących się w Gminie obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym:

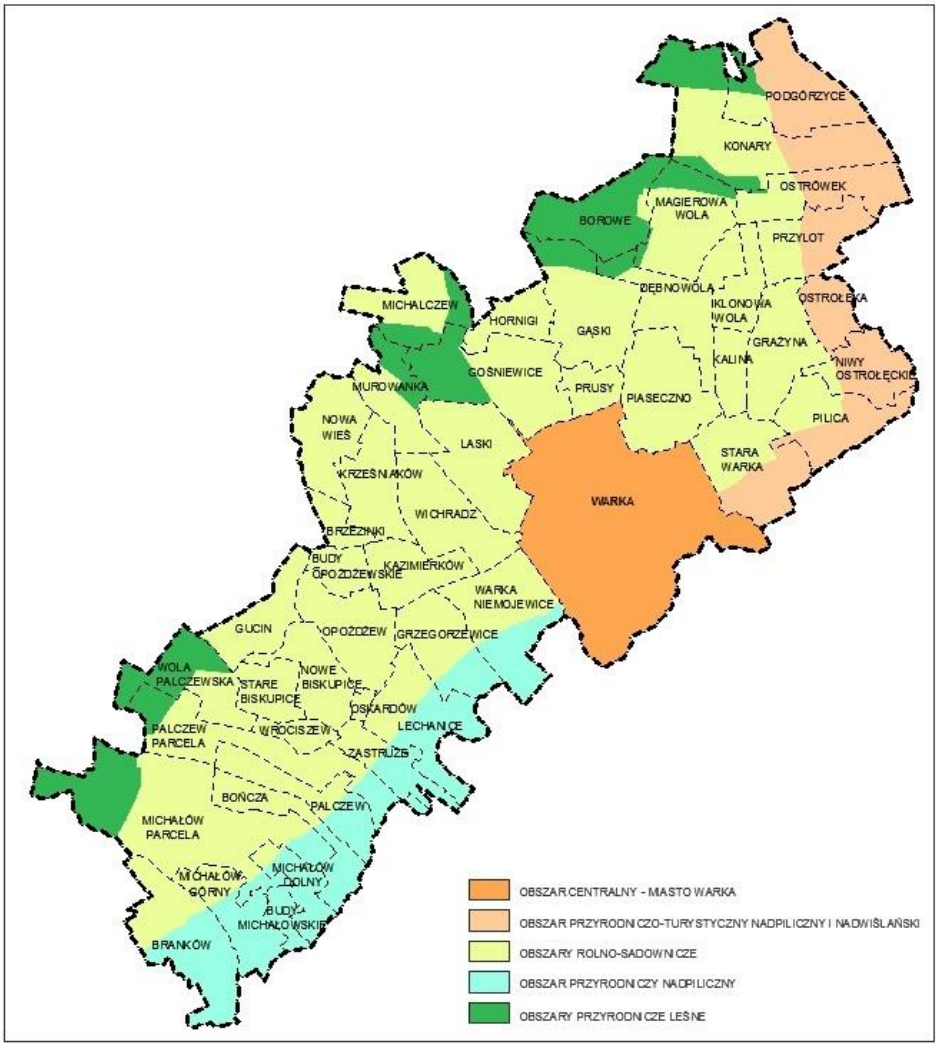
1) <u>obszar centralny – miasto Warka</u>, obszar obejmuje miasto Warka w granicach administracyjnych, w obszarze wskazuje się intensyfikację zainwestowania: stopniowe ograniczenie funkcji rolniczych na rzecz rozwoju funkcji usługowej i produkcyjnej ze znaczącym udziałem przetwórstwa rolno-spożywczego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, a także terenów funkcji mieszkaniowej realizowanej zarówno w budownictwie jednorodzinnym jak i wielorodzinnym, podnoszenie jakości przestrzeni publicznych oraz ochronę i eksponowanie wartościowych kulturowo i historycznie obiektów i obszarów oraz ich otoczenia;
2) <u>obszar przyrodniczo-turystyczny nadpiliczny i nadwiślański,</u> obejmujący tereny wzdłuż rzek Pilicy i Wisły na północny wschód od miasta Warki, w którym wskazuje się zachowanie funkcji przyrodniczych i mieszkaniowych, a także rozwój funkcji turystycznej i rekreacyjnej, w tym budownictwa rekreacji indywidualnej;
3) <u>obszary rolno-sadownicze</u>,
   a) <u>obszar nr I – położony w obrębie Michalczew,</u>
   b) <u>obszar nr II – obejmujący większość terenu obszaru wiejskiego.</u>

Obszary rolno-sadownicze obejmują tereny wiejskie. Wskazuje się dla nich zachowanie funkcji rolniczych ze specjalizacją sadowniczą, rozwój obiektów i infrastruktury obsługi produkcji rolnej i przetwórstwa rolno-spożywczego, a także zachowanie, rozwój oraz uzupełnienie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej;

4) obszar przyrodniczo-nadpiliczny, obejmujący tereny wzdłuż rzeki Pilicy na południowy zachód od miasta Warki, w którym wskazuje się priorytet dla zachowania funkcji przyrodniczych i ogranicza możliwości zainwestowania do obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu turystycznego;

5) obszary przyrodnicze-leśne:
   a) obszar nr I – położony w obrębach Konary i Podgórzyce,
   b) obszar nr II – położony w obrębach Borowe, Magierowa Wola, Konary, Dębnowola, Gąski,
   c) obszar nr III – położony w obrębach Michalczew, Murowanka, Laski,
   d) obszar nr IV – położony w obrębach Wola Palczewska i Palczew Parcela,
   e) obszar nr V – położony w obrębie Michałów Parcela.

   Obszary przyrodniczo-leśne obejmują tereny leśne. Wskazuje się dla nich priorytet dla zachowania funkcji przyrodniczych i ogranicza możliwości zainwestowania do obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną.



Rys. 1. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym na terenie gminy Warka.

Źródło: opracowanie własne

3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

3.1. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji lub remediacji

W Studium wskazuje się obszary, które wymagają przekształceń:

1) wymagające rekultywacji tereny poeksploatacyjne w obr. Biskupice Nowe, Piaseczno. W ramach procesu rekultywacji wymagane jest uporządkowanie terenu i jego przywrócenie do pełnienia funkcji użytkowych – rolniczych lub leśnych;
2) wymagające rekultywacji tereny, dla których prowadzono postępowania w zakresie zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego: w miejscowościach Zastruże i Branków; rekultywacja zgodnie z decyzjami w ramach prowadzonych postępowań;
3) wymagające rehabilitacji tereny założeń parkowych i pałacowo-parkowych w miejscowościach: Nowa Wieś, Dębnowola, Laski. Wymagane jest uporządkowanie terenu, wycięcie zbędnego lub chorego drzewostanu, wprowadzenie uzupełniających nasadzeń kontynuujących pierwotne cechy rozplanowania, dokonanie rewaloryzacji istniejącej zabudowy, usunięcie obiektów dysharmonijnych, wprowadzenie nowej zabudowy nawiązującej do cech zachowanych obiektów zabytkowych, adaptacja do pełnienia funkcji wypoczynkowych, rekreacyjnych i w ograniczonym zakresie usługowych;
4) wymagający rehabilitacji teren młyna przy ul. Długiej w Warce wraz z otoczeniem – wymagane jest uporządkowanie terenu, remont istniejącej zabudowy i jej adaptacja dla nowych funkcji lub lokalizacja nowych obiektów zgodnie z przeznaczeniem terenu wskazanym w Studium;
5) teren istniejącego składowiska odpadów – docelowo po zakończeniu składowania odpadów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami projektu rekultywacji wymagane jest przywrócenie użyteczności terenu przy jak najmniejszej uciążliwości dla środowiska.

Na rysunku Studium (rys. 4 „Polityka przestrzenna") oznaczono obszary wymagające przekształceń wyszczególnione w pkt 3-4 jako *tereny wymagające rehabilitacji* oraz w pkt 1-2 jako *tereny poeksploatacyjne wymagające rekultywacji/tereny postępowań w zakresie zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego wymagające rekultywacji*.

Na terenie Gminy nie stwierdzono występowania historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi lub wystąpienia bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku lub szkód w środowisku. W związku z powyższym nie określa się obszarów wymagających remediacji. Rozpoznanie i wyznaczenie obszarów wymagających remediacji może być przeprowadzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. *o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie* oraz ustawy z dnia 27 dnia kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*.

Potencjalnymi obszarami wymagającymi remediacji są obszary, o których mowa w pkt 2 – obszary wymagające rekultywacji w związku z decyzjami wydanymi w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w zakresie zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego na podstawie ww. ustaw. Fakt nieprzeprowadzenia innych postępowań administracyjnych nie przesądza o tym, że inne tereny nie są zanieczyszczone. Jedynie wykonanie specjalistycznych badań gruntu może stwierdzić zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.

3.2. Obszary zdegradowane

Rada Miejska w Warce uchwałą Nr XXVI/162/16 z dnia 15 listopada 2016 r., zmienioną uchwałą Nr XXXIII/197/17 z dnia 16 marca 2017 r., przyjęła aktualizację Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Warka na 2016–2023" (LPR). W LPR dokonano delimitacji dwóch obszarów zdegradowanych oraz obszaru rewitalizacji. Pierwszy z wyznaczonych w ww. dokumencie obszarów zdegradowanych (A – Laski) obejmuje obszar w Laskach, w okolicach ulic: Lipowej, Wjazdowej i Wspólnej. Drugi z obszarów (B – Śródmieście) obejmuje centralną część Warki, granice tego obszaru orientacyjnie wyznaczają: ul. Nowy Zajazd i ul. Solec (od południa i południowego zachodu), ul. Wąwóz (od zachodu), ul. Wójtowska i ul. Długa (od północy), ul. P. Wysockiego i ul. Cmentarna (od północnego wschodu), ul. Ogrodowa, ul. Świętego Ducha i ul. Mostowa (od wschodu). W obszarach stwierdzono występowanie negatywnych zjawisk, w tym społecznych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu rewitalizacji. Stwierdzono występowanie największego nasilenia problemów w porównaniu do reszty obszaru Gminy. Charakterystyka obu obszarów zdegradowanych przedstawiona została w LPR. Obszary zdegradowane ukazane zostały na planszy „Kierunki – Polityka Przestrzenna".

W LPR obszar rewitalizacji wyznaczony został w granicach obszar zdegradowanego B – Śródmieście. Stwierdza się potrzebę podjęcia działań rewitalizacyjnych w zgodzie z LPR.

Jednocześnie stwierdza się stałą potrzebę monitorowania w Gminie zjawisk w sferach: społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej i w sytuacji wystąpienia koncentracji negatywnych zjawisk podjęcia działań naprawczych.

3.3. Obszary wyłączone spod zabudowy

Wskazano obszary chronione przed zabudową ze względów przyrodniczych i bezpieczeństwa ludności i jej mienia:

1) lasy;
2) tereny rolnicze do zalesienia;
3) tereny łąk i pastwisk;
4) tereny zieleni naturalnej doliny rzecznej;
5) korytarze ekologiczne;
6) tereny, usytuowane w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki (OChKDPD) w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, zgodnie z zakazami określonymi w rozporządzeniu ustanawiającym Obszar;
7) obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i osuwisko.

Kierunki możliwych działań na ww. obszarach zawarto w części Studium dotyczącej przeznaczenia terenów oraz zagadnień przyrodniczych.

3.4. Przeznaczenie terenów. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wnioski z tego bilansu, wyodrębniono tereny o różnych kierunkach w zakresie przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania. Dla każdego z rodzajów terenu określono funkcję dominującą oraz dopuszczalną, warunki zagospodarowania oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wskazane kierunkowe przeznaczenie terenów nie wyklucza możliwości zachowania istniejącego sposobu zagospodarowania terenów oraz rozbudowy istniejących obiektów o funkcji innej niż określona funkcja dominująca lub dopuszczalna. Poszczególne funkcje mogą być realizowane samodzielnie lub jako współistniejące, szczególnie w sytuacji kiedy wynika to z utrwalania istniejącego sposobu zagospodarowania.

Tab. 35. Użytkownie terenów w gminie Warka.

Stan istniejący			Stan projektowany	
Sposób użytkowania terenu		**Powierz-chnia [ha]**	**Sposób użytkowania terenu**	**Powierz-chnia [ha]**
Tereny zainwes-towane	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (211,5 ha)	257,3	Tereny wielofunkcyjne centrum (CUM – 19,1 ha)	520,4
			Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN –129,8 ha)	
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (14,3 ha)		Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU – 334,0 ha)	
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (28,2 ha)		Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW – 37,5 ha)	
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (3,3 ha)			
	Tereny zabudowy zagrodowej	818,5	Tereny zabudowy zagrodowej i usług (RMU)	969,3
	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	33,6	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ML)	35,3
			Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach o charakterze leśnym (MLS)	49,9
	Tereny zabudowy usługowej	79,3	Tereny zabudowy usługowej (U)	55,9
			Tereny infrastruktury społecznej gminy (UG)	7,7
	Tereny usług sportu i rekreacji	8,2	Tereny usług sportu i rekreacji (USR)	23,5
	Tereny turystyczno-rekreacyjne	11,9	Tereny turystyczno-rekreacyjne (UTR)	10,4

	Tereny urządzeń sportu i rekreacji	34,0	Tereny urządzeń sportu i rekreacji (US)	33,9
	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług	63,8	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU)	159,7
	Tereny poekspolatacyjne	8,3	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P)	13,8
	Tereny obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego płodów rolnych	30,0	Tereny obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego (PR)	15,6
	Tereny obiektów magazynowych w gospodarstwach sadowniczych	34,6		
	Tereny placów miejskich	1,1	Tereny placów miejskich (PL)	1,3
	Tereny komunikacji samochodowej – parkingi i garaże	4,8		
	Tereny obiektów obsługi komunikacji	0,6		
	Tereny infrastruktury technicznej	19,7	Tereny infrastruktury technicznej (I)	19,0
	Tereny kolejowe	42,4	Tereny zamknięte związane z przebiegiem kolei	43,3
	Tereny zabudowane nieużytkowane	5,3		
	Razem	**1453,3**	**Razem**	**1959,0**
Tereny rolnicze, w tym grunty orne, sady oraz łąki i pastwiska		**14870,8**	**Tereny rolnicze (grunty orne oraz sady – R) oraz tereny łąk i pastwisk (PS)**	**14530,2**
Tereny zieleni i wód	Tereny zadrzewione	688,0	Tereny rolnicze do zalesienia (RZL)	271,9
	Lasy	2442,0	Lasy (ZLP/ZL)	2424,6
	Tereny zieleni naturalnej doliny rzecznej	132,2	Tereny zieleni naturalnej doliny rzecznej (ZR)	311,5
			Tereny zieleni naturalnej doliny rzecznej i rekreacji (ZRR)	64,9
	Tereny upraw ogrodniczych i rekreacji	18,6	Tereny upraw ogrodniczych i rekreacji (ZW)	20,8
	Tereny zieleni urządzonej	38,7	Tereny zieleni urządzonej (ZP)	10,9
			Tereny zieleni urządzonej i usług (ZPU)	51,6
	Tereny cmentarzy (czynnych i nieczynnych)	12,3	Tereny cmentarzy (czynnych i nieczynnych) (ZC/ZCN)	13,0
	Tereny wód powierzchniowych (stojących i płynących)	571,0	Tereny wód powierzchniowych (W)	568,6
	Razem	**3902,9**	**Razem**	**3737,8**
	RAZEM	**20227**	**RAZEM**	**20227**

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej przeprowadzonej dla potrzeb Studium.

Tereny przeznaczone pod zabudowę – szczególne warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody

Wskazanie pod zabudowę terenów usytuowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki, w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych nie przesądza o możliwości ich zagospodarowania na wskazane cele. Możliwość zabudowy uzależniona jest od spełnienia wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ OBJĘTE ZAKAZAMI W REALIZACJI ZABUDOWY WYNIKAJĄCYMI Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY

Tereny przeznaczone pod zabudowę, dla których przewidziano ww. szczególne warunki zagospodarowania, oznaczone zostały na rysunku Studium szrafem jako „obszary przeznaczone pod zabudowę objęte zakazami w realizacji zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody". Dla ww. obszarów na terenach zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ML oraz na terenach zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach leśnych MLS w zakresie aktualnie obowiązujących przepisów z zakresu ochrony przyrody zakłada się wyłącznie przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów.

3.4.1. Tereny wielofunkcyjne centrum – CUM

Obszar wielofunkcyjny łączący głównie funkcje mieszkaniowe i usługowe realizowane w zabudowie mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej, skupiający usługi „centrotwórcze" (m.in. administracja, kultura, usługi finansowe, usługi noclegowe, gastronomiczne, handel, drobne usługi dla ludności). W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wydzielenie poszczególnych funkcji. Zakaz lokalizacji funkcji usługowych mogących stanowić uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej obszaru, w szczególności będących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko.

Funkcje dopuszczalne: tereny zieleni urządzonej, parkingi, garaże, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) realizacji zainwestowania w formie zabudowy śródmiejskiej – intensyfikacji zainwestowania, uzupełniania zabudowy;
2) zachowania układów urbanistycznych, utrzymanie istniejącej sieci dróg, eliminacji ruchu tranzytowego;
3) porządkowania i rewaloryzacji historycznego układu urbanistycznego i form zabudowy;
4) kształtowania estetycznych przestrzeni publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim (ulic, placów, parkingów, terenów zieleni itp.);
5) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy;
6) wykluczenia możliwości rozwoju zabudowy naruszającej historyczny układ urbanistyczny, gabaryty i charakter przestrzenny;
7) wykorzystania istniejących zasobów (zwłaszcza zabytkowych) dla lokalizacji usług o charakterze „centrotwórczym" (zróżnicowany w profilu handel, gastronomia, usługi noclegowe, finansowe, administracja, kultura, oświata, informacja turystyczna);
8) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 10%, w przypadkach uzasadnionych istniejącym stanem zagospodarowania dopuszcza się 0%;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,8, w przypadkach uzasadnionych istniejącym stanem zagospodarowania dopuszcza się: 1,0;
3) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,1,
   b) maksymalna – 4,0;
4) wysokość budynków – nie większa niż 17,0 m; ograniczenie nie dotyczy wież i wieżyczek;
5) w pierzejach ulic zaleca się realizację budynków o wysokości minimum 2 kondygnacji.

3.4.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN

Obszar o dominacji funkcji mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a na terenie miasta Warka również w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Funkcje dopuszczalne: usługi podstawowe związane z obsługą mieszkańców, zabudowa rekreacji indywidualnej poza Miastem, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, urządzenia sportowe. Powierzchnia terenów przeznaczonych na funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni terenu.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) intensyfikacji i rozwoju zainwestowania, uzupełniania zabudowy;
2) porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg;
3) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy;
4) rozwoju wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
   a) na terenie miasta Warka – nie mniejszy niż 30%,
   b) na pozostałych terenach – nie mniejszy niż 40%;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie miasta Warka – nie większy niż 0,5,
b) na pozostałych terenach – nie większy niż 0,3;

3) intensywność zabudowy:
a) minimalna – 0,01,
b) maksymalna:
– na terenie miasta Warka – 2,0,
– na pozostałych terenach – 1,0;

4) wysokość budynków:
a) nie większa niż 12,0 m w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
b) nie większa niż 14,0 m w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

Część terenów położonych w granicach OChKDPD, znajduje się w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku Studium szrafem jako „obszary przeznaczone pod zabudowę objęte zakazami w realizacji zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody".

3.4.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – MNU

Obszar o dominacji funkcji mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług; na terenie miasta Warka oraz wsi Nowa Wieś również w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Funkcje dopuszczalne: zabudowa rekreacji indywidualnej poza Miastem, parkingi, garaże, tereny zieleni urządzonej, urządzenia sportowe, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) intensyfikacji i rozwoju zainwestowania;
2) zachowania i rozwoju terenów zieleni z obiektami rekreacyjnymi i sportowymi;
3) rozwoju wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 30%;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
a) na terenie miasta Warka – nie większy niż 0,5,
b) na pozostałych terenach – nie większy niż 0,4;

3) intensywność zabudowy:
a) minimalna – 0,01,
b) maksymalna:
– na terenie miasta Warka – 2,0,
– na pozostałych terenach – 1,2;

4) wysokość budynków:
a) nie większa niż 12,0 m w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej poza terenem miasta Warka oraz zabudowie wielorodzinnej na terenie wsi Nowa Wieś,
b) na terenie miasta Warka nie większa niż 15,0 m w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej.

Część terenów położonych w granicach OChKDPD, znajduje się w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku Studium szrafem jako „obszary przeznaczone pod zabudowę objęte zakazami w realizacji zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody".

3.4.4. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW

Obszar dominacji funkcji mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Funkcje dopuszczalne: usługi lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, usługi podstawowe związane z obsługą mieszkańców, tereny zieleni urządzonej, urządzenia sportowe, parkingi, garaże, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

1) zachowania istniejącego zainwestowania, intensyfikacji zabudowy;
2) rozwoju wysokiej jakości przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym;
3) zachowania i rozwoju terenów zieleni z obiektami rekreacyjnymi i sportowymi;
4) rozwoju wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 30%;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,6;
3) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,05,
   b) maksymalna – 2,4;
4) wysokość budynków – nie większa niż 17,0 m.

3.4.5. Tereny zabudowy zagrodowej i usług – RMU

Obszar o funkcji zabudowy zagrodowej lub usługowej.

W ramach zabudowy zagrodowej dopuszcza się wyłącznie realizację obiektów produkcji i obsługi produkcji rolnej nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

Funkcje dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa rekreacji indywidualnej w przypadku wprowadzenia na terenie ograniczeń w uciążliwości prowadzonej działalności rolniczej lub rezygnacji z jej prowadzenia, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia sportowe.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga uzupełnienia i rozwoju wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 30%;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,4;
3) intensywność zabudowy – nie większa niż 1,0;
4) wysokość budynków:
   a) nie większa niż 18,0 m dla budynków służących produkcji rolniczej, magazynowaniu i obrotowi produktami rolniczymi,
   b) nie większa niż 12,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i pozostałych.

Część terenów położonych w granicach OChKDPD, znajduje się w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku Studium szrafem jako „obszary przeznaczone pod zabudowę objęte zakazami w realizacji zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody".

3.4.6. Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ML

Obszar dominacji funkcji rekreacyjnej i mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Funkcje dopuszczalne: usługi podstawowe związane z obsługą funkcji rekreacyjnej i mieszkańców, tereny zieleni urządzonej, urządzenia sportowe, tereny infrastruktury technicznej. Powierzchnia terenów przeznaczonych na funkcje usługowe nie może być większa niż 10% powierzchni terenu.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) realizacji i uzupełnienia zainwestowania;
2) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie w planach miejscowych szczegółowych warunków kształtowania zabudowy;
3) systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 60%;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,2;

3) intensywność zabudowy – nie większa niż 0,4;
4) wysokość budynków – nie większa niż 9,0 m.

Na terenach w granicach OChKDPD, w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku Studium szrafem jako „obszary przeznaczone pod zabudowę objęte zakazami w realizacji zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody" obowiązują szczególne warunki zagospodarowania o których mowa w pkt 3.4.

3.4.7. Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach o charakterze leśnym – MLS

Obszar dominacji funkcji leśnej oraz funkcji rekreacyjnej i mieszkaniowej realizowanej w formie zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Funkcje dopuszczalne: usługi podstawowe związane z obsługą funkcji rekreacyjnej i mieszkańców, tereny zieleni urządzonej, urządzenia sportowe, parkingi, tereny infrastruktury technicznej. Powierzchnia terenów przeznaczonych na funkcje usługowe nie może być większa niż 10% powierzchni terenu.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) zachowania cech leśnych obszaru w granicach istniejących lasów i zadrzewień;
2) wprowadzenia nasadzeń o charakterze leśnym;
3) zachowanie w użytkowaniu leśnym części obszaru – umożliwienie migracji zwierząt oraz rekreacji osobom z terenów przeznaczonych pod zabudowę;
4) uporządkowania istniejącego zainwestowania;
5) realizacji nowego zainwestowania w poszanowaniu walorów krajobrazowych i ekologicznych terenu;
6) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie w planach miejscowych szczegółowych warunków kształtowania zabudowy;
7) systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
8) rozwoju sieci dróg zarówno publicznych jak i wewnętrznych.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 60%, zaleca się aby minimum 30% powierzchni działki budowlanej stanowiły zadrzewienia o charakterze leśnym;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,2;
3) intensywność zabudowy – nie większa niż 0,4;
4) wysokość budynków – nie większa niż 9,0 m.

Na terenach w granicach OChKDPD, w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku Studium szrafem jako „obszary przeznaczone pod zabudowę objęte zakazami w realizacji zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody" obowiązują szczególne warunki zagospodarowania o których mowa w pkt 3.4.

3.4.8. Tereny zabudowy usługowej – U

Obszar o dominacji funkcji usługowej.

Funkcje dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa, jako towarzysząca zabudowie usługowej, obiekty i urządzenia sportowe i sportowo-rekreacyjne towarzyszące zabudowie usług oświaty, tereny zieleni urządzonej, parkingi, garaże, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) porządkowania istniejącej zabudowy;
2) intensyfikacji i rozwoju zainwestowania;
3) w obszarze historycznego układu przestrzennego Warki – podporządkowania form zabudowy historycznym cechom rozplanowania i skali zabudowy;
4) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną;
5) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, przy czym jej skala i sposób realizacji musi być podporządkowany funkcji usługowej terenu;
6) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
7) ograniczenia zabudowy w obszarze targowiska w Warce wyłącznie do obiektu szaletu publicznego i obsługi targowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: w mieście Warka – nie mniejszy niż 10%, w obszarze wiejskim – nie mniejszy niż 20%;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: w mieście Warka – nie większy niż 0,7, w obszarze wiejskim – nie większy niż 0,5;
3) intensywność zabudowy:
   a) minimalna – 0,01,
   b) maksymalna:
      – na terenie miasta Warka – 2,8,
      – na pozostałych terenach – 1,2;
4) wysokość budynków: w mieście Warka – nie większa niż 17,0 m, w obszarze wiejskim – nie większa niż 14,0 m; ograniczenie nie dotyczy wież i wieżyczek obiektów sakralnych i użyteczności publicznej oraz instalacji, urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych.

Część terenów położonych w granicach OChKDPD, znajduje się w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku Studium szrafem jako „obszary przeznaczone pod zabudowę objęte zakazami w realizacji zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody".

3.4.9. Tereny infrastruktury społecznej gminy – UG

Obszar lokalizacji obiektów służących wykonywaniu zadań własnych gminy z zakresu: ochrony zdrowia, pomocy społecznej, budownictwa socjalnego, edukacji publicznej, kultury, kultury fizycznej oraz infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) realizacji zainwestowania;
2) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie w planach miejscowych szczegółowych warunków kształtowania zabudowy;
3) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 30%;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,5;
3) intensywność zabudowy – nie większa niż 2,0;
4) wysokość budynków – nie większa niż 14,0 m.

3.4.10. Tereny usług sportu i rekreacji – USR

Obszar o dominacji funkcji usług sportu, rekreacji.

Funkcje dopuszczalne: usługi związane z zakwaterowaniem turystycznym, obiekty towarzyszące usługom turystyki, sportu i rekreacji: usługi gastronomii, handlu, kultury, obiekty administracyjno-socjalne lub techniczne, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) intensyfikacji i rozwoju zainwestowania;
2) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 40%;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,3;
3) intensywność zabudowy – nie większa niż: 0,9;
4) wysokość nowych budynków – nie większa niż 17,0 m; ograniczenie nie dotyczy instalacji, urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych.

Część terenów położonych w granicach OChKDPD, znajduje się w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku Studium szrafem jako „obszary przeznaczone pod zabudowę objęte zakazami w realizacji zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody".

3.4.11. Tereny turystyczno-rekreacyjne – UTR

Obszar o funkcji turystyczno-rekreacyjno-wypoczynkowej – stałe pola kempingowe i karawaningowe.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) ograniczenia lokalizacji nowych, stałych obiektów do niezbędnych dla obsługi funkcji terenu;
2) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 70%;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,1;
3) intensywność zabudowy – nie większa niż 0,1;
4) wysokość budynków – nie większa niż 8,0 m.

Część terenów położonych w granicach OChKDPD, znajduje się w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku Studium szrafem jako „obszary przeznaczone pod zabudowę objęte zakazami w realizacji zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody”.

3.4.12. Tereny urządzeń sportu i rekreacji – US

Obszar lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) ograniczenia lokalizacji nowych, stałych obiektów do niezbędnych dla obsługi funkcji terenu;
2) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 70%; w przypadku zastosowania nawierzchni sztucznych na boiskach sportowych – nie mniejszy niż 30%;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,15;
3) intensywność zabudowy – nie większa niż 0,15;
4) wysokość budynków – nie większa niż 9,0 m; ograniczenie nie dotyczy instalacji, urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych.

Część terenów położonych w granicach OChKDPD, znajduje się w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku Studium szrafem jako „obszary przeznaczone pod zabudowę objęte zakazami w realizacji zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody”.

3.4.13. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług – PU

Obszar o dominacji funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług.

Funkcje dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa oraz obiekty zamieszkania zbiorowego wyłącznie jako towarzyszące nieuciążliwym obiektom usługowym lub magazynowym, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) rozwoju i intensyfikacji zainwestowania;
2) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 20%, zaleca się aby minimum 10% powierzchni działki budowlanej stanowiły zadrzewienia;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie przekraczający 0,6;
3) intensywność zabudowy – nie większa niż 1,8;

4) wysokość budynków – nie większa niż 17,0 m; dopuszcza się realizację budynków wyższych w sytuacji uwarunkowanej potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności.

Część terenów położonych w granicach OChKDPD, znajduje się w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku Studium szrafem jako „obszary przeznaczone pod zabudowę objęte zakazami w realizacji zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody".

3.4.14. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – P

Obszar o dominacji funkcji produkcyjnej, składów i magazynów.

Funkcje dopuszczalne: funkcje usługowe wyłącznie jako towarzyszące obiektom produkcyjnym, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) rozwoju i intensyfikacji zainwestowania;
2) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 20%, zaleca się aby minimum 10% powierzchni działki budowlanej stanowiły zadrzewienia;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie przekraczający 0,7;
3) intensywność zabudowy – nie większa niż 2,8;
4) wysokość budynków – nie większa niż 30,0 m; dopuszcza się realizację budynków wyższych w sytuacji uwarunkowanej potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności.

3.4.15. Tereny obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego – PR

Obszar o dominacji funkcji produkcyjnej lub usługowej związanych z produkcją rolniczą, przetwórstwem rolno-spożywczym lub obrotem płodami rolnymi oraz funkcji magazynowej i składowej.

Funkcje dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako towarzysząca obiektom produkcyjnym, usługowym lub magazynowym, tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) rozwoju i intensyfikacji zainwestowania;
2) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 20%, zaleca się aby minimum 10% powierzchni działki budowlanej stanowiły zadrzewienia;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie przekraczający 0,6;
3) intensywność zabudowy – nie większa niż 1,5;
4) wysokość budynków – nie większa niż 18,0 m; dopuszcza się realizację budynków wyższych w sytuacji uwarunkowanej potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności.

Część terenów położonych w granicach OChKDPD, znajduje się w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku Studium szrafem jako „obszary przeznaczone pod zabudowę objęte zakazami w realizacji zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody".

3.4.16. Tereny placów miejskich – PL

Obszar placów miejskich.
Funkcje dopuszczalne: zieleń urządzona, parkingi.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

1) zachowania lub urządzenia terenu jako placu;
2) dbałości o ład i kompozycję przestrzenną.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów: udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 10%. W przypadkach uzasadnionych istniejącym stanem zagospodarowania dopuszcza się 0%. Nie przewiduje się możliwości lokalizacji budynków w obrębie terenu.

3.4.17. Tereny infrastruktury technicznej – I

Obszar lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z:
1) gospodarką wodno-ściekową: m.in. oczyszczalnie ścieków, ujęcia wody do wodociągu gminnego;
2) gospodarką odpadami: składowisko odpadów komunalnych;
3) zaopatrzeniem ludności w gaz, energię elektryczną, infrastrukturę telekomunikacyjną, ciepło.

Wskazuje się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej. Ewentualna korekta lokalizacji i zasięgu wyznaczonych terenów oraz wskazanie nowych lokalizacji – do ustalenia w planie miejscowym, w oparciu o koncepcję rozbudowy sieci i obiektów.

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz forma zabudowy do ustalenia w planach miejscowych w dostosowaniu do potrzeb i technologii prowadzonej działalności.

Część terenów położonych w granicach OChKDPD, znajduje się w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku Studium szrafem jako „obszary przeznaczone pod zabudowę objęte zakazami w realizacji zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody".

3.4.18. Tereny rolnicze – R

Obszar o dominacji funkcji rolniczej, z przewagą sadownictwa.

Funkcje dopuszczalne: zabudowa zagrodowa, obiekty służące produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno-spożywczemu, magazynowaniu i obrotowi produktami rolniczymi, usługi związane z obsługą ludności rolniczej, zalesienia w granicach gruntów o niskiej przydatności rolniczej, obiekty i urządzenia służące retencjonowaniu wód, tereny infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wykorzystanie na cele mieszkaniowe istniejącej zabudowy zagrodowej w przypadku rezygnacji z prowadzenia działalności rolniczej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) zachowania otwartego, rolniczego charakteru przestrzeni;
2) wprowadzenia zalesień jako uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych;
3) zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych oraz wprowadzenia nowych;
4) rozwoju zbiorników wodnych służących małej retencji z ewentualnym wykorzystaniem na cele hodowlane lub rekreacyjne;
5) prowadzenia działalności rolniczej zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej;
6) zachowania i ochrony istniejących melioracji i urządzeń wodnych oraz utrzymania terenów zmeliorowanych w rolniczym użytkowaniu.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 30%;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,4;
3) intensywność zabudowy – nie większa niż 1,0;
4) wysokość budynków:
   a) nie większa niż 18,0 m dla budynków służących produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno-spożywczemu, magazynowaniu i obrotowi produktami rolniczymi;
   b) nie większa niż 12,0 m dla budynków mieszkalnych i usługowych.

Kierunki kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej określono w rozdz. 4.4.

3.4.19. Tereny łąk i pastwisk – PS

Obszar o dominacji funkcji rolniczej – łąk i pastwisk.

Funkcje dopuszczalne: obiekty i urządzenia służące retencjonowaniu wód, prowadzenie upraw roślin energetycznych, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) ograniczenia działalności rolniczej do utrzymania terenów jako trwałych użytków zielonych;
2) zachowania istniejących zadrzewień nadwodnych i roślinności łęgowej, ochronę skarp i brzegów koryt cieków oraz zbiorników wodnych, a także utrzymanie ekosystemów.

Kierunki kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej określono w rozdz. 4.4.

3.4.20. Tereny rolnicze do zalesienia – RZL

Obszar gruntów predysponowanych do rezygnacji z funkcji rolniczej na rzecz funkcji leśnej.

Funkcje dopuszczalne: obiekty i urządzenia służące retencjonowaniu wód, tereny infrastruktury technicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) realizacji zalesień jako uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych oraz tworzenie między nimi połączeń;
2) dostosowania składu gatunkowego wprowadzanego drzewostanu do naturalnego drzewostanu występującego na danym terenie.

Po realizacji zalesienia obowiązują ustalenia jak dla lasów. Kierunki kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej określono w rozdz. 4.4.

3.4.21. Lasy państwowe – ZLP / lasy pozostałe – ZL

Obszar o funkcji leśnej.

Funkcje dopuszczalne:
1) obiekty i urządzenia gospodarki leśnej;
2) obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną w tym z ochroną przeciwpożarową, gospodarką wodną, komunikacją;
3) obiekty i urządzenia służące retencjonowaniu wód;
4) obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu turystycznego (ciągi piesze i drogi rowerowe, zadaszenia, pola biwakowe, itp.);
5) ścieżki piesze i rowerowe.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga: prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych w szczególności w zakresie zachowania funkcji ochronnej i przyrodniczej lasów. Kierunki kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej określono w rozdz. 4.4.

3.4.22. Tereny zieleni naturalnej doliny rzecznej – ZR

Obszar o funkcji ekologicznej – doliny rzeczne.

Funkcje dopuszczalne: obiekty i urządzenia służące retencjonowaniu wód, prowadzenie upraw roślin energetycznych.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) ograniczenia działalności rolniczej do utrzymania terenów jako trwałych użytków zielonych;
2) zachowania istniejących zadrzewień nadwodnych i roślinności łęgowej, ochronę skarp i brzegów koryt cieków oraz zbiorników wodnych, a także utrzymanie ekosystemów.

3.4.23. Tereny zieleni naturalnej doliny rzecznej i rekreacji – ZRR

Obszar łączący funkcje ekologiczne i rekreacyjne – lokalizacji sezonowych miejsc biwakowych, przystani wodnych i plaży w dolinach rzecznych.

Funkcje dopuszczalne: obiekty i urządzenia służące retencjonowaniu wód.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) realizacji zainwestowania w postaci plaż, przystani wodnych, dróg stanowiących dojazd do brzegu rzeki – sposób użytkowania terenu musi uwzględniać plany zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000;
2) ograniczenia działalności rolniczej do utrzymania terenów jako trwałych użytków zielonych;
3) zachowania istniejących zadrzewień nadwodnych i roślinności łęgowej, ochronę skarp i brzegów koryt cieków oraz zbiorników wodnych, a także utrzymanie ekosystemów.

3.4.24. Tereny upraw ogrodniczych i rekreacji – ZW

Obszar o funkcji ekologicznej i wypoczynkowej – ogrody działkowe, ogrody warzywne i owocowe.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) uporządkowania istniejącego zainwestowania;
2) ewentualnego przekształcenia na tereny sportowo-rekreacyjne.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 70%;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,15;
3) intensywność zabudowy – nie większa niż 0,15;
4) wysokość budynków – nie większa niż 5,0 m.

Część terenów położonych w granicach OChKDPD, znajduje się w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku Studium szrafem jako „obszary przeznaczone pod zabudowę objęte zakazami w realizacji zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody”.

3.4.25. Tereny zieleni urządzonej – ZP

Obszar o dominacji funkcji ekologicznej.
Funkcje dopuszczalne: obiekty i urządzenia związane z wypoczynkiem na otwartym terenie.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) uporządkowania terenu, urządzenia jako ogólnodostępnego terenu o charakterze parkowym;
2) zachowania istniejącego drzewostanu, wprowadzenie nowych nasadzeń;
3) lokalizacji obiektów służących pełnieniu funkcji wypoczynkowych i rekreacyjnych.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów: udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 80%. Nie przewiduje się możliwości lokalizacji budynków w obrębie terenu.

3.4.26. Tereny zieleni urządzonej i usług – ZPU

Obszar łączący funkcje ekologiczne realizowane w formie terenów zieleni urządzonej z funkcjami usługowymi z zakresu: usług kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, turystyki i zakwaterowania turystycznego, gastronomii, sportu i rekreacji, administracji, centrów konferencyjno-szkoleniowych. Dopuszcza się zachowanie istniejących funkcji mieszkaniowych.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) adaptacji istniejącej zabudowy, w tym obiektów zabytkowych na potrzeby dopuszczonych do realizacji usług;
2) zachowania integralności funkcjonalno-przestrzennej istniejących zespołów dworsko-parkowych i parkowych;
3) ochrony obiektów zabytkowych;

4) w zależności od potrzeb – uporządkowania terenu, wycięcia zbędnego lub chorego drzewostanu, wprowadzenie nasadzeń, na terenach zabytkowych – zgodnie z założeniami kompozycyjnymi parków;
5) lokalizacji obiektów małej architektury tj.: ławek, fontann, koszy, obudowy drzew, pachołków, balustrad, schodów i balkonów oraz ogrodzeń o spójnej formie w zakresie stylu i zastosowanych materiałów;
6) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 70%;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,2;
3) intensywność zabudowy – nie większa niż 0,6;
4) wysokość budynków – nie większa niż 17,0 m. Ograniczenie nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: wieże, wieżyczki.

Część terenów położonych w granicach OChKDPD, znajduje się w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, oznaczonych na rysunku Studium szrafem jako „obszary przeznaczone pod zabudowę objęte zakazami w realizacji zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody".

3.4.27. Tereny cmentarzy czynnych – ZC

Obszar lokalizacji cmentarzy.

Funkcje dopuszczalne: usługi związane z obsługą funkcji podstawowej, kaplice, tereny zieleni urządzonej, parkingi.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) utrzymania istniejących terenów cmentarzy oraz ewentualnego rozszerzenia powierzchni czynnych cmentarzy kosztem terenów rolniczych z nimi sąsiadujących; dopuszcza się powiększenie zasięgu cmentarza w Warce kosztem wyznaczonych terenów zieleni urządzonej;
2) ustalenia w planie miejscowym szczegółowych warunków i zasad kształtowania zagospodarowania dla nowego cmentarza w Nowej Wsi z zachowaniem dbałości o ład i kompozycję przestrzenną;
3) zachowania historycznego rozplanowania, układu alejek, istniejącej zabytkowej sztuki sepulkralnej, ogrodzeń jak i istniejącego starodrzewu;
4) utrzymania ekspozycji cmentarzy poprzez właściwe zagospodarowanie terenów przyległych;
5) zachowania strefy ochrony sanitarnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
6) lokalizacji obiektów małej architektury tj.: ławek, fontann, koszy, obudowy drzew, pachołków, balustrad schodów i balkonów oraz ogrodzeń o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów;
7) rozwoju wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 20%, zaleca się urządzić minimum 10% powierzchni działki budowlanej jako teren zielni urządzonej o charakterze parkowym;
2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,15;
3) intensywność zabudowy – nie większa niż 0,15;
4) wysokość budynków – nie większa niż 10,0 m; ograniczenie nie dotyczy wież i wieżyczek obiektów sakralnych.

3.4.28. Tereny cmentarzy nieczynnych – ZCN

Obszar nieczynnych cmentarzy wyłączonych z możliwości grzebania zmarłych.

Funkcja dopuszczalna: tereny zieleni urządzonej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) utrzymania terenu jako terenu zieleni urządzonej;

2) w zależności od potrzeb – uporządkowania terenu, wycięcia zbędnego lub chorego drzewostanu, ogrodzenia terenu;
3) zachowania historycznego rozplanowania, układu alejek, istniejącej zabytkowej sztuki sepulkralnej, ogrodzeń jak i istniejącego starodrzewu.

3.4.29. Tereny wód powierzchniowych – W

Obszar o funkcji wód powierzchniowych obejmujący zbiorniki wodne i rzeki.

Funkcje dopuszczalne:
1) dla terenów rzek: obiekty służące obsłudze funkcji rekreacyjnych (m.in. plaże, kąpieliska, przystanie wodne);
2) dla terenów zbiorników wodnych: obiekty służące obsłudze funkcji rekreacyjnych (m.in. plaże, kąpieliska, zieleń parkowa) i gospodarczych zbiorników.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
1) zachowania naturalnego charakteru koryt cieków, ochrony naturalnych ekosystemów;
2) ewentualnego wykorzystania poszczególnych zbiorników do celów: związanych z retencjonowaniem wód, rekreacją, hodowlą.

3.4.30. Tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2

Na terenie gminy Warka nie wskazuje się terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000,0 m^2.

3.5. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW

Obszarami na których przewiduje się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących m.in. energię otrzymywaną z biomasy, biogazu (w tym odgazowywanie odpadów), energię geotermalną, energię promieniowania słonecznego, są tereny: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) oraz położone w granicach miasta Warka tereny infrastruktury technicznej (I) – istniejących: składowiska odpadów oraz oczyszczalni ścieków.

Realizacja ww. urządzeń nie może powodować ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza obszarem na którym będą zlokalizowane.

Granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związanych z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW są granice terenów, na których urządzenia te będą rozmieszczone.

W planach miejscowych zaleca się ustalenie warunków lokalizacji oraz dopuszczalnej wielkości urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Nie przewiduje się w obszarze Gminy lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru o mocy przekraczającej 100 kW.

3.6. Obszary przestrzeni publicznych

Wyznaczono obszar przestrzeni publicznej w centrum miasta Warka obejmujący ulice: Długą (na odcinku od ul. Warszawskiej do ul. Mostowej, oraz na długości skweru przy ul. Cmentarnej), Lotników (na odcinku od ul. Niemojewskiej do ul. Warszawskiej), Senatorską, Franciszkańską, Niemojewską, Farną, Warszawską (na odcinku od ul. Długiej do Pl. Czarnieckiego), Mostową (na odcinku od ul. Długiej do ul. Farnej), Przechodnią oraz place i skwery zlokalizowane między tymi ulicami: Plac Stefana Czarnieckiego, Skwer Lotnika, plac u skrzyżowania ul. Długiej, Cmentarnej i Franciszkańskiej.

W zakresie kształtowania przestrzeni w granicach obszaru wskazuje się:
1) podniesienie standardu zagospodarowania terenów publicznych i otaczającej ich zabudowy poprzez:

a) uzupełnienie zabudowy pierzei z lokalizacją usług w parterze,
b) ujednolicenie gabarytów pierzei, formy dachów, kolorystyki, wysokości kondygnacji, proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
c) stosowanie wysokiej jakości materiałów wykończeniowych (np. dachówka ceramiczna, drewniana stolarka okienna i drzwiowa); zakaz stosowania winylowych materiałów elewacyjnych,
d) ograniczenie lokalizacji reklam oraz ujednolicenie pod względem formy; szczegółowe zasady rozmieszczenie tablic i urządzeń reklamowych – do ustalenia w „uchwale ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń",
e) lokalizację obiektów małej architektury tj.: ławek, pomników, fontann, koszy, obudów drzew, pachołków, balustrad schodów i balkonów oraz ogrodzeń o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów do ustalenia w „uchwale ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;

2) zachowanie pomników jako elementów kompozycji placów i identyfikacji przestrzeni;
3) wprowadzenie nasadzeń szpalerowych drzew wzdłuż ulic, o ile pozwalają na to warunki terenowe;
4) ukształtowanie nawierzchni w sposób nie ograniczający swobody poruszania się osobom niepełnosprawnym ruchowo.

3.7. Wytyczne określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Wskazane w Studium przeznaczenie terenów jest przeznaczeniem „kierunkowym", wyraża zgeneralizowane kierunki polityki przestrzennej Gminy. Ustalenia Studium nie są ścisłymi przesądzeniami o granicach zainwestowania i użytkowaniu terenów, nie ograniczają możliwości realizacji innych działań, nieprzewidzianych w zapisach Studium, służących rozwojowi terenów zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium.

Przeznaczenie terenów w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winno zapewniać rozwój wiodącej funkcji terenu wskazanej w Studium. Inne funkcje, towarzyszące funkcji wiodącej, a wskazane w Studium jako „dopuszczalne", mogą być dopuszczone w ramach jednego terenu (wraz z funkcja wiodącą) lub na terenie wydzielonym na ten cele tej funkcji.

Dopuszcza się zachowanie w planie miejscowym istniejącego sposobu użytkowania terenu, istniejących elementów zagospodarowania oraz przeznaczenia ustalonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z możliwością ich rozwoju, o funkcji innej niż przeznaczenie wskazane w Studium, w tym z możliwością ich wydzielenia, o ile nie powoduje to na terenach sąsiednich ograniczeń w możliwości rozwoju funkcji podstawowej – wiodącej.

Wskaźniki kształtowania zabudowy zawarte w Studium stanowią zgeneralizowanie ramy ustalania wskaźników w planach miejscowych. Dopuszcza się przyjęcie innych wskaźników, jeśli uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania, potrzeba przekształceń lub rozwoju istniejącej zabudowy lub ustalenia zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym winny zostać ustalone minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

Ostateczne ustalenia granic przeznaczenia terenów, przebiegów i lokalizacji projektowanej infrastruktury technicznej będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach administracyjnych. Wyznaczone zasięgi przeznaczenia terenów muszą ulec doprecyzowaniu w planach miejscowych.

Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenów, terenów komunikacji, parkingów, zieleni urządzonej oraz urządzeń rekreacji codziennej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych. Ponadto na wszystkich terenach położonych w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi i odpowiadających mu terenom wód dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej.

Warunki realizacji funkcji dopuszczalnych wskazanych w Studium na wyznaczonych terenach – do ustalenia w planie miejscowym.

Ustalenia Studium nie przesądzają o możliwości korzystania z terenów zgodnie z jego dyspozycjami. Zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę musi uwzględniać ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych oraz lokalnych uwarunkowań terenowych.

Realizacja zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarach w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki (OChKDPD) w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych możliwa jest wyłącznie przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych.

4. Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

4.1. Kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Kierunki ochrony środowiska i jego zasobów określone w Studium są podporządkowane realizacji celów polityki ekologicznej państwa w zakresie ochrony środowiska, zasadzie zrównoważonego rozwoju, są kontynuacją celów określonych w *Programie Ochrony Środowiska dla miasta i gminy Warka na lata 2014-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2021*.

Celami głównymi, określonymi w ww. dokumencie jest poprawa stanu środowiska naturalnego, minimalizacja zagrożeń dla środowiska oraz rozwój gospodarczy w oparciu o wysoką świadomość ekologiczną mieszkańców. Realizacji ww. celu podstawowego posłużyć mają następujące działania wskazywane w *Programie Ochrony Środowiska dla miasta i gminy Warka na lata 2014-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2021* oraz działania wskazywane w Studium, w zakresie:

1) ochrony przyrody poprzez:
   a) realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przyjaznej środowisku,
   b) ochronę i wzrost różnorodności biologicznej i krajobrazowej poprzez utrzymanie istniejących form ochrony przyrody, utrzymanie istniejących terenów zieleni urządzonej i cmentarnej, powiększenie powierzchni leśnych,
   c) uwzględnienie ustaleń planów ochrony obszarów chronionych, ekofizjografii i inwentaryzacji przyrodniczych w opracowaniach planistycznych,
   d) ograniczenie barier przyrodniczych:
      – zapewnienie możliwości migracji zwierząt poprzez realizację, o ile warunki terenowe na to pozwalają, w drodze krajowej i drogach wojewódzkich przepustów, przejść lub tuneli dla zwierząt,
      – ograniczanie powstawania zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także na obszarach wilgotnych, zabagnionych, stanowiących lokalne korytarze ekologiczne;
2) ochrony gleb i powierzchni ziemi poprzez:
   a) ograniczenie dokonywanych niwelacji terenu,
   b) zachowanie terenów rolniczych w postaci sadów łąk i pastwisk w dotychczasowym użytkowaniu,
   c) zachowanie gruntów gleb klasy I-III w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu;
3) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez:
   a) ograniczenie emisji przemysłowej (m.in.: montowanie reduktorów emisji zanieczyszczeń w zakładach, wprowadzenie technologii czystszego spalania węgla lub korzystania z mniej energochłonnych paliw, propagowanie nowoczesnych technologii w przedsiębiorstwach),
   b) zmniejszenie zapotrzebowania na energię poprzez realizację termomodernizacji budynków,
   c) modernizację źródeł ciepła w gospodarstwach indywidualnych i dostosowanie ich do wykorzystywania gazu i paliw „ekologicznych" do produkcji energii cieplnej,
   d) modernizację i rozwój sieci ciepłowniczej,
   e) rozwój sieci gazowej,
   f) wykorzystanie źródeł odnawialnych do produkcji energii,
   g) modernizację systemu komunikacyjnego Gminy w celu zmniejszenia emisji spalin;
4) ochrony przed hałasem poprzez:
   a) przebudowę i modernizację dróg, głównie w zakresie wymiany nawierzchni,
   b) egzekwowanie montażu urządzeń wyciszających w zakładach przemysłowych,
   c) kształtowanie zainwestowania w sposób ograniczający ekspozycję na hałas terenów podlegających ochronie akustycznej;
5) ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
   a) realizację zagospodarowania i prowadzenie prac budowlanych w sąsiedztwie sieci zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
   b) lokalizację obiektów i urządzeń elektromagnetycznych w miejscach nie rodzących konfliktów przestrzennych;
6) ochrony wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
   a) prowadzenie monitoringu stanu rzek oraz wód podziemnych w obrębie ujęć wody oraz składowiska odpadów;
   b) rozbudowę sieci kanalizacyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
   c) racjonalizację gospodarki wodnej oraz minimalizację strat wody,
   d) zwiększenie retencji wodnej,
   e) ochronę ujęć wód podziemnych,

f) zachowanie stref buforowych w otoczeniu rzek i cieków wolnych od nawożenia i intensywnej gospodarki rolnej;

7) gospodarki odpadami poprzez:
   a) zminimalizowanie ilości powstających odpadów poprzez podniesienie świadomości ekologicznej mieszkańców,
   b) zmniejszenie ilości zbieranych zmieszanych odpadów komunalnych poprzez efektywne prowadzenie powszechnego systemu selektywnej zbiórki odpadów i systemu zachęt do korzystania z niego,
   c) docelową rekultywację składowiska odpadów w Warce po jego zamknięciu;
8) ograniczenia możliwości lokalizacji na terenie Gminy zakładów:
   a) o dużym ryzku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – do zakładów wykorzystujących substancje niebezpieczne w instalacjach chłodniczych lokalizowanych na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P),
   b) o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – do zakładów:
      – lokalizowanych na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P),
      – wykorzystujących substancje niebezpieczne w instalacjach chłodniczych lub prowadzących działalność z zakresu magazynowania lub obrotu substancjami z zakresu środków ochrony roślin, nawozów lub wyposażeniem dla rolnictwa i sadownictwa, lokalizowanych na terenach obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego (PR), terenach rolniczych (R) lub położonych poza granicami Miasta terenach produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU).

   Ustalono, że ww. zakłady mogą być lokalizowane wyłącznie na ww. terenach położonych poza obszarami Natura 2000 (Dolina Środkowej Wisły, Dolina Dolnej Pilicy, Dolina Pilicy);
9) poprawy stanu środowiska obszarów zmienionych w wyniku działalności eksploatacyjnej poprzez rekultywację terenu;
10) edukacji ekologicznej we wszystkich grupach społecznych i wiekowych.

W zakresie kształtowania systemu przyrodniczego Gminy zakłada się:
1) utrzymanie prawidłowo funkcjonującego systemu przyrodniczego Gminy w zakresie trzech zasadniczych podsystemów:
   a) biologicznego,
   b) hydrologicznego,
   c) klimatycznego;
2) zachowanie, ochronę i rozwój podstawowych elementów strukturalnych systemu.

Kształtowanie podsystemu biologicznego

W ramach podsystemu biologicznego zakłada się:
1) zachowanie, ochronę i rozwój podstawowych elementów strukturalnych systemu:
   a) terenów leśnych,
   b) terenów rolniczych,
   c) wód,
   d) terenów zieleni naturalnej dolin rzecznych;
2) w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną: Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki", obszarów Natura 200 „Dolina środkowej Wisły", „Dolina Dolnej Pilicy", „Dolina Pilicy", pomników przyrody:
   a) ograniczenie w ich granicach zainwestowania mogącego negatywnie wpływać na przedmiot i cele ochrony ww. obszarów i obiektów,
   b) realizację zadań ochronnych określonych dla ochrony i zachowania przedmiotów ochrony obszarów Natura 2000:
      – dla łąk w 458 km biegu Wisły, na lewym jej brzegu, między wałem a nurtem rzeki, na powierzchni ok. 26 ha – zachowanie siedliska derkacza poprzez działanie ochronne polegające na koszeniu, tj. obligatoryjnie ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe oraz fakultatywnie poprzez koszenie łąki w terminie od 15 sierpnia do 30 września z pozostawieniem 15-20% powierzchni łączki nieskoszonej, corocznie w innym miejscu[66],

[66] Na podstawie Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 kwietnia 2014 r. *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004,* Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 16 grudnia 2014 r. *zmieniającego zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004* oraz Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora

- dla wybranych działek w obrębach: Warka-Niemojewice, Warka, Budy Michałowskie, Michałów Dolny, Michałów Górny, Michałów Parcela, działanie ochronne polegające na utrzymaniu otwartego charakteru siedliska niżowych i górskich świeżych łąk użytkowanych ekstensywnie (6510), tj. obligatoryjnie zachowanie siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków stanowiących przedmiot ochrony; ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe oraz szereg działań fakultatywnych zależnych od typu użytkowania[67],
- realizacja przez właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska działań dotyczących monitoringu stanu przedmiotów ochrony oraz realizacji celów działań ochronnych, realizacja działań dotyczących uzupełniania stanu wiedzy o przedmiotach ochrony i uwarunkowaniach ich ochrony w całych obszarach Natura 2000 lub ich fragmentach zgodnie z zarządzeniami (w tym m.in. poprzez wykonanie ekspertyzy na starorzeczach wskazanych do renaturyzacji dla wybranych działek ewidencyjnych w obrębie Stare Grzegorzewice dla przedmiotu ochrony: rybitwa czarna, kropiatka, cyranka, podróżniczek[68]);
- realizacja innych działań przez właściwe instytucje i podmioty (np. Polski Związek Wędkarski, Polskie Sieci Elektroenergetyczne, Koła Łowieckie, właściciela, posiadacza lub dzierżawcę obszaru) w ramach całych obszarów Natura 2000 lub w obrębie trwałych użytków zielonych obszaru Natura 2000, zgodnie z wytycznymi zawartymi w zarządzeniach – działania z zakresu: gospodarki zarybieniowej, zabezpieczenia napowietrznych linii elektroenergetycznych, organizacji polowań, ekstensywnego użytkowania kośnego, kośno-pastwiskowego lub pastwiskowego;

3) zapewnienie ciągłości przestrzennej elementów składowych podsystemu;
4) zachowanie i przywrócenie ciągłości podsystemu w obszarach zurbanizowanych i podlegających urbanizacji – wytworzenie elementów łącznikowych (korytarzy ekologicznych, miejsc powiązań);
5) zachowanie powiązań zewnętrznych, poprzez tworzenie systemu ciągów i węzłów zieleni w obszarze Gminy.

Dla utrzymania ciągłości systemu przyrodniczego Gminy i obszarów sąsiednich wskazuje się szczególną ochronę przed zmianą sposobu użytkowania:

1) obszarów węzłów ekologicznych w postaci: doliny Wisły i doliny Pilicy,
2) naturalnych korytarzy i powiązań ekologicznych w postaci: kompleksów leśnych, strefy zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, rzeki Czarnej, mniejszych cieków, które gwarantują intensywny przepływ materii i energii oraz informacji genetycznej.

Priorytetem winno być zachowanie ich drożności, poprzez wykluczenie rozwoju zainwestowania, umożliwienie bezpiecznego przemieszczania się zwierząt przez tereny dróg.

W Studium wskazano możliwość wyłączenia z użytkowania rolniczego części terenów o najmniejszej przydatności rolniczej na rzecz rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej, co ma służyć rozwojowi lokalnemu. Realizacja nowego zainwestowania nie może powodować pogorszenia warunków funkcjonowania istniejących terenów zieleni naturalnej, w tym leśnej oraz korytarzy ekologicznych.

Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 30 maja 2016 r. *zmieniającego zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004.*

[67] Na podstawie Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 31 marca 2014 r. *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy PLH140016*, Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 23 grudnia 2014 r. *zmieniającego zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy PLH140016*.

[68] Na podstawie Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 31 marca 2014 r. *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Pilicy PLB140003*, Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 23 grudnia 2014 r. zmieniającego zarządzenie *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Pilicy PLB140003* oraz Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. zmieniającego zarządzenie *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Pilicy PLB140003*.

Ochrona zasobów wód. Kształtowanie podsystemu hydrologicznego

Jako główne kierunki działań w zakresie ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych wskazuje się:

1) ochronę zasobów wodnych i racjonalizację zużycia wody we wszystkich dziedzinach gospodarki, tj. przemyśle, rolnictwie, gospodarce komunalnej, poprzez:
   a) ocenę zagrożeń i ewentualne wyznaczenie stref ochronnych dla ujęć narażonych na zanieczyszczenia antropogeniczne,
   b) modernizację sieci oraz wprowadzenie systemu pomiaru zużycia wody dla wszystkich odbiorców,
   c) inwentaryzację i likwidację nieczynnych i nie nadających się do eksploatacji studni,
   d) rozbudowę sieci wodociągowej równolegle z rozwojem nowych terenów inwestycyjnych,
   e) wykorzystanie w zakładach przemysłowych wody dla celów technologicznych w układach zamkniętych;
2) poprawę czystości wód powierzchniowych poprzez:
   a) zachowanie pasa wolnego od zabudowy od cieków, kanałów i rowów melioracyjnych,
   b) ograniczenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł punktowych, poprzez:
      – uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenach zwartej zabudowy poprzez budowę zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej,
      – budowę przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarach rozproszonej zabudowy, nieprzewidzianej do objęcia zbiorczym system kanalizacji sanitarnej,
      – uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenach z zabudową rozproszoną poprzez inwentaryzację źródeł zanieczyszczeń, zbiorników na nieczystości ciekłe, zbiorników gnilnych i przydomowych oczyszczalni ścieków w celu kontroli częstotliwości i sposobu pozbywania się ścieków i osadów ściekowych,
      – zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
   c) ograniczenie ładunku zanieczyszczeń ze źródeł powierzchniowych poprzez:
      – racjonalne nawożenie gruntów rolnych,
      – ograniczenie ładunku zanieczyszczeń pochodzących ze spływu wód deszczowych m.in. poprzez realizację systemu kanalizacji deszczowej dla terenów o utwardzonej powierzchni, tj. parkingów, placów z zastosowaniem, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków, systemów podczyszczania wód opadowych i roztopowych;
3) poprawę bilansu hydrologicznego (zwiększenie zasobów wód w zlewni) poprzez:
   a) utrzymanie i odbudowę urządzeń melioracyjnych oraz urządzeń wodnych i bieżącą ich konserwację,
   b) wykorzystanie stawów wiejskich, oczek wodnych, zagłębień terenu jako zbiorników retencji wód,
   c) modernizację zbiorników wodnych i urządzeń korytowych,
   d) ochronę obszarów dolin rzecznych obejmującą:
      – ograniczenie przeznaczenia terenów na cele inwestycyjne,
      – utrzymanie zieleni naturalnej,
      – bieżącą prace;
4) zachowanie istniejących stref ekotonowych na granicy las-woda, las-bagno, zaś tam gdzie jest to uzasadnione tworzyć je w celu ochrony czystości wód i stabilizacji stosunków wodnych;
5) zachowanie drożności cieków oraz możliwości spływu wód opadowych i roztopowych zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu. Studium dopuszcza zmianę ukształtowania terenu lub przebiegu cieków jedynie w sytuacji zapewnienia odpływu wód w sposób nie zakłócający stosunków wodnych na terenach i działkach sąsiednich. W celu zachowania swobodnego odpływu wód zabrania się niszczenia i uszkadzania istniejących urządzeń wodnych;
6) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne (z wyjątkiem działań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej realizowanych w zgodzie w wymogami przepisów odrębnych).

Kształtowanie podsystemu klimatycznego. Ochrona powietrza oraz ochrona przed hałasem.

Jako główne kierunki działań w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami oraz ochrony ludności przed hałasem wskazuje się:

1) zmniejszenie energochłonności gospodarki, poprzez m.in. wykorzystywanie energii ze źródeł odnawialnych oraz wprowadzenie urządzeń i technologii energooszczędnych;
2) zmniejszenie zużycia energii, poprzez wykonanie termomodernizacji budynków;
3) ograniczenie niskiej emisji poprzez:
   a) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla potrzeb zaopatrzenia w ciepło,

b) wspieranie inwestycji polegających na modernizacji indywidualnych i zbiorczych systemów grzewczych szczególnie w kierunku dostosowania ich do wykorzystywania odnawialnych źródeł energii,
c) wdrożenie monitoringu gospodarstw domowych w zakresie niskiej emisji zanieczyszczeń,
d) rozbudowę sieci gazowej, z dostosowaniem do potrzeb zaopatrzenia obiektów w gaz do celów grzewczych;

4) ograniczenie rozwoju terenów podlegających ochronie akustycznej tak, gdzie istnieje niebezpieczeństwo wystąpienia hałasu o ponadnormatywnym natężeniu;
5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu oraz emisji zanieczyszczeń (poprzez m.in.: realizację nasadzeń zwartą zielenią wysoką i średnio wysoką na działce, na której prowadzona jest działalność, ekranowanie źródeł hałasu, stosowanie urządzeń filtrujących, wyciszających);
6) wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej w pasach drogowych;
7) przebudowę i modernizację dróg polegające przede wszystkim na wymianie nawierzchni oraz przebudowie układu drogowego dróg wojewódzkich z ominięciem centrum Warki;
8) poprawę izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w budynkach narażonych na hałas przekraczający wartości dopuszczalne.

Działania w zakresie ochrony przed hałasem winny zapewniać zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy wskazać, które z poszczególnych terenów, wyznaczonych w planie należą do poszczególnych rodzajów terenów, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, podlegających ochronie akustycznej.

Ochrona powierzchni ziemi i gleb

Jako główne kierunki działań w zakresie ochrony powierzchni ziemi i gleb wskazuje się:

1) rekultywację terenów poeksploatacyjnych poprzez zalesienia, zadarnienia lub wykorzystanie na uprawy;
2) ochronę skarp w dolinach rzek Pilicy i Wisły i ich najbliższego otoczenia przed zainwestowaniem, ochronę ich szaty roślinnej, a także ewentualne zabezpieczenie przed występowaniem zagrożeń osuwiskowych;
3) ochronę najcenniejszych areałów gleb przed zmianą sposobu użytkowania – utrzymanie rolniczego użytkowania terenu;
4) koncentrację zabudowy w obszarze istniejących jednostek osadniczych;
5) ochronę gleb przed erozją i stepowieniem poprzez wprowadzenie zalesień i pasów zadrzewień śródpolnych;
6) podnoszenie poziomu wiedzy rolników w zakresie „dobrych praktyk rolniczych" i zasad rolnictwa ekologicznego;
7) wprowadzenie nasadzeń roślinności ochronnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych w celu minimalizacji zanieczyszczeń pokrywy glebowej wzdłuż dróg.

4.2. System obszarów chronionych

Dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego Gminy, konieczne jest zapewnienie ciągłości przestrzennej układów przyrodniczych, realizacji działań ochronnych i inwestycyjnych wskazanych dla kształtowania podsystemu biologicznego oraz tworzenie nowych powiązań w postaci ciągów i węzłów zieleni, a także zapewnienie odpowiedniego funkcjonowania istniejących terenów zieleni oraz korytarzy ekologicznych.

Ochrona obiektów i obszarów objętych ochroną prawną odbywa się poprzez respektowanie w pełni przepisów ustaw i aktów wykonawczych z zakresu ochrony przyrody, aktów prawnych ustanawiających formy ochrony przyrody oraz planów ich ochrony.

W granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki** (OChKDPD) obowiązują ustalenia z zakresu czynnej ochrony ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych, ekosystemów wodnych, a także pozostałe ustalenia, w tym zakazy określone w *rozporządzeniu Nr 43 Wojewody Mazowieckiego* z dnia 5 maja 2005 r. zmienionego uchwałą *Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego* z dnia 18 lutego 2013 r. *zmieniającej niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu*. Istotnym ograniczeniem wprowadzonym w ww. dokumencie w zakresie realizacji zagospodarowania jest zakaz *realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* w rozumieniu przepisów

z zakresu ocen oddziaływania na środowisko, z którego wyłączono przedsięwzięcia służące obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięcia bezpośrednio związane z rolnictwem i przemysłem spożywczym. Innym ważnym ograniczeniem jest zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Na rysunku Studium oznaczono granice terenów, usytuowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki (OChKDPD), w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych – dla terenów tych obowiązuje ww. zakaz. Wyłączenia ze stosowania powyższych zakazów określają przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody (zakazy nie dotyczą m.in. realizacji inwestycji celu publicznego).

W odniesieniu do obszarów **Natura 2000** obowiązują odpowiednio plany zadań ochronnych:

1) dla obszaru Dolina Pilicy – Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 31 marca 2014 r. *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Pilicy PLB140003,* zmienione Zarządzeniem RDOŚ w Warszawie i RDOŚ w Łodzi z dnia 23 grudnia 2014 r. oraz Zarządzeniem RDOŚ w Warszawie i RDOŚ w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r.;
2) dla obszaru Dolina Dolnej Pilicy – Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy PLH140016, zmienione Zarządzeniem RDOŚ w Warszawie i RDOŚ w Łodzi z dnia 23 grudnia 2014 r. oraz Zarządzeniem RDOŚ w Warszawie i RDOŚ w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. ;
3) dla obszaru Dolina Środkowej Wisły – Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004, zmienione Zarządzeniem RDOŚ w Warszawie i RDOŚ w Lublinie z dnia 16 grudnia 2014r. oraz Zarządzeniem RDOŚ w Warszawie i RDOŚ w Lublinie z dnia 30 maja 2016 r.

W przypadku planowania lub wdrażania zmian w zakresie przyrodniczej ochrony prawnej przez instytucje lub ograny do tego upoważnione, wskazuje się potrzebę wzięcia pod uwagę występujących w Gminie konfliktów w zakresie możliwości zagospodarowania terenów z poszanowaniem obowiązujących nakazów i zakazów według aktualnie obowiązujących aktów wykonawczych dla występujących form ochrony przyrody. Problem dotyczy m.in. możliwości zagospodarowania nieruchomości w obszarach zwartej zabudowy wsi. Za zasadne uznaje się rozważenie zmian i rozwiązań, które pozwolą ograniczyć dotychczasowe problemy z zakresu zagospodarowania nieruchomości w obszarach istniejącej zabudowy, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z celami ochrony ustanowionymi dla poszczególnych form ochrony przyrody oraz zagwarantowaniu ochrony przedmiotów ochrony.

4.3. Kierunki i zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Ochrona krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, powinna odbywać się poprzez spójne i komplementarne zachowanie wymogów ochrony środowiska, przyrody, zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz poprzez dbałość o ład przestrzenny, przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy oraz utrzymanie porządku i czystości w Gminie. Zakłada się zapewnienie ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, w Gminie w szczególności poprzez:

1) przeprowadzenie rekultywacji i rehabilitacji zgodnie ze wskazaniami w pkt 3.1;
2) prowadzenie działań rewitalizacyjnych zgodnie z opracowanym Lokalnym Programem Rewitalizacji Gminy Warka na lata 2016-2023 (aktualizacja);
3) ochronę przed zabudową obszarów określonych w pkt 3.3;
4) przestrzeganie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów zawartych w pkt 3.4;
5) przestrzeganie kierunków oraz zasad określonych w pkt 4.1. w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów;
6) przestrzeganie kierunków oraz zasad określonych w pkt 4.2. w zakresie systemu obszarów chronionych;
7) przestrzeganie kierunków oraz zasad określonych w pkt 4.4. w zakresie kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

8) przestrzeganie kierunków oraz zasad określonych w pkt 4.6 w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
9) przestrzeganie kierunków oraz zasad określonych w pkt 5 w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
10) weryfikację i uzupełnienie polityki przestrzennej Gminy oraz uzupełnienie dokumentów na szczeblu gminnym (m.in. Studium) o ustalenia dotyczące obszaru Gminy zawarte w audycie krajobrazowym dla obszaru województwa mazowieckiego (po jego uchwaleniu);
11) sporządzenie i przyjęcie uchwały ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

4.4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Obsługa rolnictwa winna być realizowana w ramach istniejącej zabudowy z możliwością jej rozwoju. Realizacja nowej zabudowy na terenach wskazanych do utrzymania funkcji rolniczej dopuszczalna jest jedynie w sytuacji, gdy właściciel gospodarstwa nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych w terenach przeznaczonych pod zabudowę.

Jako podstawowe kierunki kształtowania **rolniczej przestrzeni produkcyjnej** wskazuje się:
1) utrzymanie rolniczych funkcji Gminy i specjalizacji w kierunku sadowniczym, rozwój w kierunku rolnictwa ekologicznego;
2) prowadzenie produkcji rolnej zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej;
3) potencjalną lokalizację uciążliwych obiektów hodowlanych w sposób, który nie będzie źródłem konfliktów przestrzennych z zabudową mieszkaniową (powodowanych emisją odorów, hałasu);
4) zakaz lokalizacji obiektów, w których prowadzony jest chów lub hodowla zwierząt zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, w granicach terenów, na których przewiduje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej;
5) ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów zmeliorowanych na cele nierolnicze oraz systematyczną konserwację urządzeń melioracyjnych; w przypadku zmiany przeznaczenia gruntów zmeliorowanych na cele nierolnicze obowiązuje wyprzedzająca przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie systemu;
6) zachowanie istniejącej sieci rowów;
7) ochronę istniejących oraz zwiększanie terenów zakrzewień i zadrzewień śródpolnych;
8) sukcesywne przeznaczenie części terenów rolnych najsłabszych gleb zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych pod zalesienia;
9) w przypadku rezygnacji z prowadzenia produkcji rolnej – przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w tereny wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami służącymi wielofunkcyjnemu rozwojowi obszarów wiejskich;
10) rozwój usług komplementarnych dla rolnictwa i sadownictwa;
11) rozwój agroturystyki – funkcji związanych z wypoczynkiem i rekreacją.

Jako podstawowe kierunki kształtowania **leśnej przestrzeni produkcyjnej** wskazuje się:
1) użytkowanie i ochronę lasów, prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z kierunkami określonymi w Planach urządzeniowych lasów;
2) tworzenie powiązań istniejących kompleksów leśnych poprzez zalesienia uzupełniające;
3) zwiększenie różnorodności biologicznej z jednoczesnym rozwijaniem wodochronnych, klimatotwórczych i środowiskotwórczych funkcji lasów, poprzez dążenie do tworzenia drzewostanów wielogatunkowych i wielowiekowych o charakterze lasu naturalnego; skład drzew winien odpowiadać roślinności potencjalnej siedlisk leśnych;
4) odnowienie naturalne jako główny sposób odnawiania lasu. Istniejące drzewostany pochodzenia sztucznego, które nie są dostosowane do warunków glebowo-siedliskowych powinny być przebudowywane w długim cyklu hodowlanym na drzewostany mieszane;
5) realizację zalesień z uwzględnieniem zachowania bioróżnorodności istniejących żerowisk;
6) zachowanie istniejących łąk śródleśnych;
7) odpowiednie kształtowanie granicy rolno-leśnej poprzez wprowadzanie zalesień na gruntach położonych w enklawach i półenklawach leśnych, przylegających bezpośrednio do kompleksów leśnych lub znajdujących się w szachownicy z użytkami leśnymi, narażonych na znaczne szkody wyrządzone przez zwierzynę leśną,
8) zakaz na terenach lasów realizacji zabudowy innej niż związana z prowadzeniem gospodarki leśnej; zakaz nie dotyczy realizacji nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
9) realizację zbiorników wodnych i urządzeń służących ochronie p. pożarowej;

10) lokalizację zabudowy w odległości od lasów: nie mniejszej niż wysokość drzewostanu i jednocześnie nie mniejszej niż to wynika z przepisów odrębnych;
11) konieczność zapewnienia dojazdu do terenów leśnych w celu umożliwienia reagowania w sytuacjach zagrożeń, szczególnie w przypadku powstania pożaru.

Należy dążyć do rozwoju istniejących kompleksów leśnych, tworzenia, możliwie dużych, zwartych obszarów leśnych oraz realizacji zalesień na terenach nie przeznaczonych pod produkcję rolną a graniczących z kompleksami leśnymi. Granicę rolno-leśną należy ukształtować pozostawiając pas terenu dla rozwoju strefy przejściowej.

Planuje się zwiększenie powierzchni obszarów leśnych na terenie Gminy. Wskazuje się możliwość zalesienia gleb o niskiej przydatności rolniczej (gleby klas V-VI, fragmenty gleb klasy IV). Szczegółowe ustalenie lokalizacji obszaru zalesień winno nastąpić w planie miejscowym.

Wskazuje się utrzymanie na cele rolnicze terenów oznaczonych na rysunku Studium jako tereny rolnicze (R), tereny łąk i pastwisk (PS), tereny rolnicze do zalesienia (RZL). Pozostałe tereny uznaje się za tereny przeznaczone na inne cele niż rolne.

4.5. Eksploatacja zasobów naturalnych. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Wskazuje się możliwość eksploatacji złóż kopalin w obrębie istniejącego złoża „Warka". Dla złoża nie wyznacza się filaru ochronnego – potrzeby w tym zakresie nie występują.

Dopuszcza się prowadzenie badań rozpoznawczych i ustanowienie obszarów i terenów górniczych na obszarach niewskazanych w Studium, z preferencją lokalizacji na glebach o niskiej przydatności rolniczej.

Prowadzenie eksploatacji złóż kopalin, może odbywać się wyłącznie na obszarach gleb klasy IV-VI oraz na glebach wyższych klas, w sytuacjach uzasadnionych racjonalną eksploatacją złoża, poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody oraz łąk i pastwisk. Prowadzenie eksploatacji złoża – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Po zakończeniu działalności górniczej obowiązuje przeprowadzenie rekultywacji obszarów górniczych – przywrócenie terenu do pełnienia funkcji rolniczych, leśnych lub innych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz geologii i górnictwa oraz ustaleniami Studium w zakresie kierunków przeznaczenia terenów. Granice terenów oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu do ustalenia w planie miejscowym w zależności od ustalonego, docelowego przeznaczenia terenu.

4.6. Kierunki i zasady zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

Przez gminę Warka przepływają dwie rzeki, które są źródłem zagrożenia powodziowego: Pilica oraz Wisła. Na mapach zagrożenia powodziowego wyznaczono dla nich zasięg obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Obszary te, wraz z przebiegiem wału przeciwpowodziowego, oznaczono na rysunku Studium.

Ochrona przed powodzią musi być realizowana poprzez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w sposób uwzględniający zmniejszenie ryzyka wystąpienia powodzi oraz minimalizowania strat, jakie mogą wystąpić w przypadku powodzi. Konieczne jest respektowanie wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami, w szczególności dotyczących działań na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych.

Zakazy dotyczące zainwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zawarte zostały w przepisach odrębnych z zakresu gospodarowania wodami. Aktualne na czas powstania projektu Studium przepisy odrębne z zakresu gospodarowania wodami zakazują m.in.:

1) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:
   a) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania,
   b) lokalizowania nowych cmentarzy;

2) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
3) lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
4) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału.

Zgodnie z przepisami odrębnymi realizacja wybranego zainwestowania w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego możliwa jest wyłącznie w przypadku uzyskania indywidualnej zgody na odstępstwo od zakazów.

Wyznaczone tereny inwestycyjne w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią są terenami już zabudowanymi lub o zaawansowanych procesach urbanizacyjnych. Nie wyznacza się nowych terenów pod zabudowę w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

W granicach gminy Warka nie występują ujęte w rejestrze prowadzonym przez Starostę obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenie Gminy zidentyfikowano jednak część niewielkiego osuwiska występującego również w gminie Góra Kalwaria (wg MOTZ dla powiatu piaseczyńskiego). Ponadto w Studium wskazano obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obejmujące skarpy w strefach krawędziowych dolin Wisły i Pilicy.

Ochrona skarp przed osuwaniem się ziemi wymaga:
1) dążenia do wyłączenia z możliwości zabudowy terenów skarp;
2) zakazu usuwania lub niszczenia zieleni rosnącej u podnóża, na zboczach i górnych krawędziach skarp;
3) wzbogacania ich szaty roślinnej: zalesiania, zakrzewiania i zadarniania;
4) zapewnienie prawidłowego odwodnienia.

Wprowadzanie zabudowy w obszarach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych lub w bezpośrednim sąsiedztwie skarp każdorazowo wymaga przeprowadzenia badań geotechnicznych celem rozpoznania możliwości i warunków posadowienia obiektu budowlanego.

4.7. Obszary, na których dopuszcza się lokalizację zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zapobieganie wystąpieniu poważnej awarii przemysłowej i jej skutkom

Na terenie Gminy dopuszcza się lokalizację zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w ograniczonym zakresie, tj. dopuszcza się lokalizację zakładów:
1) o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wykorzystujących substancje niebezpieczne w instalacjach chłodniczych lub zakładów o zwiększonym ryzyku poważnej awarii przemysłowej na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P);
2) o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej:
   a) wykorzystujących substancje niebezpieczne w instalacjach chłodniczych, lub
   b) prowadzącym działalność z zakresu magazynowania lub obrotu substancjami z zakresu środków ochrony roślin, nawozów lub wyposażeniem dla rolnictwa i sadownictwa
   na terenach obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego (PR), terenach rolniczych (R) lub położonych poza granicami Miasta terenach produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU).

Ww. zakłady mogą być lokalizowane wyłącznie na ww. terenach położonych poza obszarami Natura 2000 (Dolina Środkowej Wisły, Dolina Dolnej Pilicy, Dolina Pilicy).

Celem przeciwdziałania wystąpieniu poważnych awarii przemysłowych wskazuje się:
1) bezwzględne przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska;
2) stosowanie rozwiązań technologicznych pozwalających ograniczyć ryzyko wystąpienia awarii, a w szczególności zapobiegających uwolnieniu substancji niebezpiecznych wykorzystywanych w ramach działalności zakładu oraz pozwalających monitorować obecność uwolnionych substancji niebezpiecznych;
3) zachowanie pasów ochronnych od terenów sąsiednich pozwalających na ograniczenie skutków wystąpienia poważnej awarii, w tym wprowadzenie zieleni izolacyjnej;
4) podczas kształtowania zagospodarowania na terenach sąsiadujących z terenami na, których zlokalizowany jest zakład o dużym lub zwiększonym ryzyku poważnej awarii przemysłowej zachowanie bezpiecznej odległości (każdorazowo określonej indywidualnie mając na względzie m.in. takie czynniki jak: rodzaj zagrożenia, odległość od źródła zagrożenia, ukształtowanie terenu, kierunek wiatru, rodzaj wprowadzanej zabudowy).

4.8 Obszary uzdrowisk

Gmina Warka nie posiada statusu uzdrowiska ani statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej zgodnie z zapisami przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

4.9. Wytyczne określania zasad ochrony środowiska i jego zasobów w planach miejscowych

Ustalane w planach miejscowych zasady ochrony środowiska muszą:
1) zapewniać ochronę, rozwój a także rewaloryzację istniejących zasobów środowiska przyrodniczego;
2) niwelować ewentualny niekorzystny wpływu działalności człowieka na środowisko;
3) nie naruszać ustaleń zawartych w Studium.

Dla spełnienia powyższych wymogów, konieczne jest by w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody w planach miejscowych:
1) wprowadzić ograniczenia w zakresie wykorzystania powierzchni ziemi poprzez określenie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy dostosowane do specyfiki lokalizacji i funkcji terenu;
2) określić zasady gospodarowania wodami, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium;
3) poszczególne typy terenów wyznaczone w planie zakwalifikować do odpowiedniego rodzaju terenu podlegającego ochronie akustycznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
4) zachować istniejące zespoły zieleni, zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium;
5) zapewnić ochronę przed zasypywaniem i zabudowywaniem dla istniejących cieków i rowów poprzez np. ustalenie stref ochronnych;
6) określić ograniczenia w zakresie możliwości dokonywania niwelowania terenu;
7) wyznaczyć zasięg terenów narażonych na podtopienia, a także określić ograniczenia i warunki realizacji zainwestowania w ich zasięgu;
8) bezwzględnie uwzględnić zasady ochrony obszarów i obiektów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
   Umieszczone w zapisach Studium zakazy (w tym lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki) obowiązujące w granicach obszarów objętych ochroną wynikają z respektowania zapisów zawartych w rozporządzeniach dotyczących danych form ochrony przyrody. Ewentualna zmiana przepisów odrębnych, w tym aktów prawnych dotyczących form ochrony przyrody powinna być brana pod uwagę przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bez konieczności aktualizacji zapisów Studiów. Ponadto aktualizacji Studium nie będzie wymagała weryfikacja lokalizacji zbiorników wodnych i przebiegów brzegów rzek i jezior, a także idąca za tym ewentualna korekta przebiegu „granic, terenów usytuowanych w granicach OChKDP, w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych" oraz zasięgu „obszarów przeznaczonych pod zabudowę objętych zakazami w realizacji zabudowy wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody" – plany miejscowe powinny uwzględniać stan prawny i faktyczny obowiązujący w trakcie ich sporządzania adekwatny do zakresu i szczegółowości planów miejscowych;
9) szczegółowo określić lokalizację obszarów zalesień;
10) zapewnić przerwy w pasmach zabudowy dla zachowania powiązań przyrodniczych.

5. Kierunki oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

5.1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków. Potrzeby rewaloryzacji, ochrony i rozwoju wartości kulturowych

Zasady ochrony i opieki nad zabytkami określone są w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków. Określone w nich formy ochrony zabytków obejmują; wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomniki historii, utworzenie parku kulturowego, a także ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Obiekty zabytkowe oraz zabytkowe zespoły obiektów (zarówno te wpisane do rejestru zabytków jak i te z gminnej ewidencji) podlegają ochronie, niezależnie od stanu technicznego i wysokości ponoszonych nakładów finansowych na ich utrzymanie. Ochrona obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków realizowana jest niezależnie od ustaleń w planach miejscowych, poprzez respektowanie zasad ich ochrony zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazuje się do objęcia ochroną w formie ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Obiekty i obszary wartościowe kulturowo oznaczono na rysunku Studium: Kierunki. Polityka przestrzenna.

Ochrona zabytków realizowana jest w gminie Warka w oparciu o G*minny program opieki nad zabytkami* przyjęty uchwałą Nr XL/287/13 Rady Miejskiej w Warce, a także poprzez spełnianie wymogów zawartych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz budownictwa.

W oparciu o kierunki działań wyszczególnione w ww. G*minnym programie opieki nad zabytkami* w zakresie opieki nad zabytkami wskazuje się:

1) rewaloryzację dziedzictwa kulturowego obejmującą zahamowanie procesu degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy ich stanu zachowania poprzez:
   a) zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie wszystkich zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie,
   b) prowadzenie prac remontowo-konserwatorskich przy obiektach zabytkowych stanowiących własność Gminy;
2) zintegrowaną ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, szczególnie obejmujących obszary o dużej koncentracji zabytków archeologicznych oraz konsekwentne egzekwowanie ich ustaleń dotyczących obszarów objętych ochroną konserwatorską;
3) wykorzystanie zabytków na cele użytkowe wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie ich wartości;
4) prowadzenie monitoringu i weryfikacji obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – kontrolę stanu, przeznaczenia obiektów;
5) udostępnianie informacji o zabytkach i dziedzictwie kulturowym Gminy – stworzenie gminnego systemu informacji i promocji dziedzictwa kulturowego;
6) prowadzenie działań w zakresie edukacji i popularyzacji wiedzy o dziedzictwie kulturowym regionu m.in. poprzez organizowanie imprez plenerowych z wykorzystaniem zabytków i elementów dziedzictwa kulturowego.

Obszary objęte szczegółową polityką przestrzenną ze względu na wartości historyczne i kulturowe

Jako obszary, które ze względu na swoją wartość historyczną i kulturową wymagają rehabilitacji wskazuje się tereny założeń parkowych i dworsko-parkowych w miejscowościach: Nowa Wieś, Dębnowola, Laski. Realizacja zagospodarowania w obrębie wskazanych obszarów – zgodnie z zasadami określonymi w:

1) niniejszym rozdziale w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
2) rozdziale 3.1. w odniesieniu do obszarów wymagających rehabilitacji;
3) rozdziale 3.4. w odniesieniu do ustalonego przeznaczenia terenu.

Wyznacza się **obszar historycznego centrum Warki**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium, w granicach którego wskazuje się:

1) zachowanie historycznych cech rozplanowania układu urbanistycznego;
2) w zależności od potrzeb – rewaloryzację istniejącej zabudowy, stworzenie warunków dla przekształceń obiektów dysharmonijnych;
3) uzupełnienie zabudowy pierzei nowymi obiektami nawiązującymi do cech zachowanych obiektów historycznych;
4) ujednolicenie gabarytów pierzei, formy dachów, kolorystyki, wysokości kondygnacji, proporcji otworów okiennych i drzwiowych przy jednoczesnym podporządkowaniu ich cechom zachowanych obiektów historycznych;
5) priorytet dla rozwoju funkcji centrotwórczych;
6) utrzymanie istniejącej sieci dróg oraz eliminację ruchu tranzytowego;

7) ograniczenie lokalizacji reklam oraz ujednolicenie ich pod względem formy; szczegółowe zasady rozmieszczenie tablic i urządzeń reklamowych – do ustalenia w uchwale ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń".

Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Wszelkie działania na terenie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków muszą być prowadzone w uzgodnieniu i za zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków. Na rysunku studium oznaczono obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków powinny być wykorzystywane na cele użytkowe wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie ich wartości, z uwzględnieniem historycznej funkcji.

Ochrona wpisanych do ewidencji zabytków założeń dworsko-parkowych, pałacowych i parkowych

W granicach wpisanych do ewidencji zabytków: zespołu dworskiego w Lechanicach, zespołu pałacowego w Michałowie Górnym, zespołu dworskiego w Palczewie, zespołu dworskiego w Nowej Wsi, zespołu parkowo-pałacowego w Warce-Winiarach, parku dworskiego w Dębnowoli, parku dworskiego w Laskach, parku krajobrazowego w Pilicy ustala się obowiązek:

1) zachowania historycznego układu przestrzennego, rozplanowania ze wszystkimi elementami pierwotnego założenia;
2) dostosowania nowej zabudowy do historycznej formy i kompozycji przestrzennej w zakresie stosowanego materiału budowlanego, skali, formy architektonicznej;
3) rewaloryzacji i modernizacji obiektów o wartościach zabytkowych;
4) usunięcia i przebudowy obiektów dysharmonijnych;
5) wprowadzenie nowych nasadzeń w zgodzie z pierwotnym założeniem z zastosowaniem gatunków odpowiadających składowi gatunkowemu zabytkowych nasadzeń lub go wzbogacających. Wyklucza się możliwość wprowadzenia nasadzeń gatunków pospolitych;
6) usunięcia drzew zaburzających pierwotny układ;
7) objęcia ochroną prawną najcenniejszych okazów drzewostanu jako pomników przyrody;
8) uzyskania zaleceń konserwatorskich na etapie planowania inwestycji.

Strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji założeń dworsko-parkowych, pałacowych i parkowych

Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji założeń dworsko-parkowych, pałacowych i parkowych dla zespołu dworskiego w Lechanicach, zespołu pałacowego w Michałowie Górnym, zespołu dworskiego w Palczewie, zespołu dworskiego w Nowej Wsi, zespołu parkowo-pałacowego w Warce-Winiarach, parku dworskiego w Dębnowoli, parku dworskiego w Laskach.

W wyżej wymienionych strefach ustala się:

1) zakaz lokalizowania wysokościowych obiektów inżynierskich takich jak: kominy, maszty itp. uciążliwych zakładów usługowych i obiektów przemysłowych;
2) ograniczenie gabarytów obiektów dla zminimalizowania ich wpływu na eskpozycję założenia;
3) zakaz wprowadzania zwartych nasadzeń drzew;
4) zakaz lokalizowania reklam (nie dotyczy informacji o działalności prowadzonej na terenie działki, na której jest zlokalizowana).

Ochrona cmentarzy wpisanych do ewidencji zabytków

W granicach wpisanych do ewidencji zabytków cmentarzy ustala się obowiązek:

1) przeprowadzenie działań porządkowych i rewaloryzacyjnych;
2) zachowania zabytkowych cech rozplanowania, układu alei i nasadzeń drzew;
3) zachowania zabytkowej sztuki sepulkralnej;
4) uzyskania zaleceń konserwatorskich na etapie planowania inwestycji.

Ochrona budynków i budowli wpisanych do ewidencji zabytków

Dla ochrony obiektów zabytkowych lub zabytkowych zespołów obiektów wskazuje się:

1) prowadzenie jakichkolwiek prac remontowych oraz dokonywanie zmian dotyczących zabytku oraz jego otoczenia, wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości i zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
2) wykorzystanie obiektów wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości, z uwzględnieniem historycznej funkcji; zaleca się adaptację zabytków przed wszystkim na potrzeby funkcji mieszkaniowej i usługowej w ograniczonym zakresie: obiektów użyteczności

publicznej, placówek służby zdrowia i opieki społecznej, usług turystycznych, szkół i obiektów związanych z edukacją lub kultury;
3) ochronę obiektów w bardzo złym stanie technicznym, których stan nie pozwala na przeprowadzenie remontu bądź też koszt remontu, który znacznie przekraczałby wartość obiektów, zakwalifikowanych na podstawie szczegółowych ekspertyz konstrukcyjno-budowlanych do rozbiórki – poprzez obowiązek sporządzenia szczegółowej dokumentacji inwentaryzacyjnej konserwatorsko-budowlanej przed dokonaniem rozbiórki;
4) wymóg, aby obiekty realizowane w miejscu rozebranego budynku respektowały proporcje, formę dachów, relacje z sąsiednimi budynkami, odpowiadające charakterowi obiektów zabytkowych;
5) zachowanie właściwej ekspozycji obiektów zabytkowych – realizację nowych obiektów w otoczeniu obiektów zabytkowych w sposób, który nie będzie powodował pomniejszenia wartości kulturowej i funkcjonalnej obiektu zabytkowego oraz jego ekspozycji.

Ochrona zabytków archeologicznych

Ochrona zabytków archeologicznych prowadzona jest poprzez respektowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na rysunku studium oznaczono granice stref ochrony archeologicznej. W granicach stref ochrony archeologicznej, w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych.

Wskazuje się obowiązek wyznaczenia stref ochrony archeologicznej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wpisaniu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

Ochrona miejsc pamięci narodowej

Wymienione w tomie II rozdz. 4 miejsca pamięci narodowej wskazuje się do objęcia ochroną w formie ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ochroną winny być objęte miejsca pamięci narodowej oraz ich najbliższe otoczenie. W zakresie ochrony i zasad ich zagospodarowania wskazuje się:
1) zachowanie, bieżącą konserwację i oznaczenie miejsc pamięci narodowej;
2) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych w odległości mniejszej niż 20,0 m.

Ochrona dóbr kultury współczesnej

Ze względu na brak obiektów kwalifikujących się do wpisania na listę dóbr kultury współczesnej na obszarze Gminy, nie wprowadza się zasad ochrony dla jakiegokolwiek istniejącego obiektu.

W przypadku uznania obiektu przez Radę Miejską za dobro kultury współczesnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić jego ochronę, bez konieczności dokonywania zmiany Studium.

5.2. Wytyczne określania zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W ustaleniach planów miejscowych należy zagwarantować ochronę krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Ustalenia planów winny respektować wskazane kierunki działań w zakresie ochrony obiektów zabytkowych i krajobrazu kulturowego.

Zasady ochrony, zakres dopuszczalnych przekształceń przy obiektach zabytkowych oraz w ich otoczeniu winny zostać określone indywidualnie dla poszczególnych obiektów w planie miejscowym zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi i ogólnymi kierunkami zawartymi w Studium oraz *Gminnym programie opieki nad zabytkami*.

6. Kierunki oraz zasady rozwoju systemów komunikacji

6.1. Kształtowanie powiązań zewnętrznych

W zakresie kształtowania powiązań zewnętrznych zakłada się:
1) utrzymanie i modernizację istniejącej sieci drogowej;
2) przebudowę drogi wojewódzkiej nr 731 i realizację drogi odbarczeniowej z ominięciem Warki – jako realizację inwestycji celu publicznego wskazanej w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;

3) dążenie do dostosowania parametrów istniejących dróg do wymogów obowiązujących przepisów z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, określonych dla poszczególnych klas technicznych:
4) klasy techniczne dróg publicznych:
   a) do klasy „GP" – drogi głównej ruchu przyspieszonego: drogi krajowej nr 79,
   b) do klasy „G" – drogi głównej:
      - drogi wojewódzkiej nr 731,
      - drogi wojewódzkiej nr 730,
      - drogi powiatowej nr 1669W,
      - drogi powiatowej nr 1672W,
      - drogi powiatowej nr 1675W,
      - drogi powiatowej nr 1683W,
      - oznaczone na rysunku Studium „drogi projektowane" (w tym fragment drogi powiatowej nr 6602W) stanowiące realizację zadania wskazanego w pkt 2,
   c) do klasy „Z" – drogi zbiorczej:
      - drogi powiatowej nr 1657W,
      - drogi powiatowej nr 1666W,
      - drogi powiatowej nr 1667W,
      - drogi powiatowej nr 1668W,
      - drogi powiatowej nr 1670W,
      - drogi powiatowej nr 1671W,
      - drogi powiatowej nr 1677W,
      - drogi powiatowej nr 1678W,
      - drogi powiatowej nr 1679W,
      - drogi powiatowej nr 1680W,
      - drogi powiatowej nr 1681W,
      - drogi powiatowej nr 1682W,
      - drogi powiatowej nr 1684W,
      - drogi powiatowej nr 1698W,
      - drogi powiatowej nr 1685W,
      - drogi powiatowej nr 6602W (odcinek drogi niezaliczony do klasy G).

   Ostateczne określenie klasy technicznej drogi należy do zarządcy drogi w zgodzie w przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych. Przy przebudowie dróg dopuszcza się przyjęcie klasy o jeden poziom niżej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
5) obniżenie kategorii dróg wojewódzkich nr 730 i 731 na odcinkach w granicach miasta Warka, oznaczonych na rysunku Studium, w przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 731 i realizacji drogi odbarczeniowej z ominięciem Warki;
6) utrzymanie linii kolejowej relacji Warszawa Zachodnia – Kraków Główny Osobowy z dworcem kolejowym w Warce i przystankami w Grzegorzewicach i Michalczewie;
7) przebudowę drogi wojewódzkiej nr 730 w mieście Warka wraz ze skrzyżowaniem z linią kolejową nr 8, jako realizację inwestycji celu publicznego wskazanej w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
8) modernizację linii kolejowej nr 8, odcinek Warszawa Okęcie – Radom, jako realizację inwestycji celu publicznego wskazanej m.in. w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, a także prace na tej linii kolejowej na odcinku Warka – Radom jako realizację inwestycji wskazanej m.in. w Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2014-2020.

6.2. Kształtowanie wewnętrznego układu komunikacyjnego

W zakresie kształtowania powiązań wewnętrznych układu drogowego zakłada się:
1) utrzymanie, modernizację i przebudowę istniejącej sieci dróg gminnych z dążeniem do dostosowania do obowiązujących przepisów w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne określonych dla poszczególnych klas technicznych;
2) określenie klasy technicznej drogi należy do zarządcy drogi w zgodzie w przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
3) na obszarach przewidzianych do urbanizacji – wprowadzenie rozwiązań poprawiających bezpieczeństwo pieszych i rowerzystów: budowę chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych w drogach;
4) na obszarach otwartych, nieprzewidywanych do urbanizacji – wprowadzenie rozwiązań poprawiających bezpieczeństwo pieszych i rowerzystów: budowę poboczy lub ciągów pieszo-rowerowych w drogach w zależności od możliwości terenowych;
5) urządzenie dróg, posiadających nieutwardzone nawierzchnie;
6) realizację nowych dróg publicznych oraz wewnętrznych;

7) zaliczenie części dróg wewnętrznych do kategorii dróg publicznych;
8) możliwość urządzenia zatok parkingowych w pasach drogowych w zależności od potrzeb i możliwości terenowych, z zachowaniem ich parametrów określonych w przepisach z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

6.3. Komunikacja zbiorowa

Zakłada się utrzymanie linii kolejowej nr 8 jako środka komunikacji zbiorowej oraz rozwój ilościowy i jakościowy przewozów realizowanych przez komunikację autobusową.

W ramach poprawy dostępności komunikacji kolejowej dla jej użytkowników wskazuje się utrzymanie istniejącego bezpośrednio przy dworcu kolejowym w Warce parkingu dla samochodów, a także lokalizację w jego obrębie miejsc postojowych dla rowerów. W sąsiedztwie przystanków kolejowych w Gośniewicach i Michalczewie wskazuje się lokalizację parkingów dla samochodów oraz miejsc postojowych dla rowerów.

Zakłada się utrzymanie połączeń autobusowych, a także ich rozwój, zwłaszcza w obrębie powiązań wewnątrzgminnych. Dla potrzeb komunikacji autobusowej przy przebudowie istniejących i budowie nowych dróg należy przewidzieć lokalizację istniejących przystanków w pasach drogowych z zachowaniem ich parametrów określonych w przepisach z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne. Dopuszcza się możliwość realizacji połączeń autobusowych przez indywidualnych przewoźników.

6.4. Komunikacja rowerowa

Zakłada się rozwój dróg umożliwiających bezpieczne poruszanie się rowerzystom poprzez:
1) budowę ścieżek rowerowych w pasach drogowych lub wydzielenie pasów dla rowerów w jezdni w granicach terenów zurbanizowanych i na obszarach przewidzianych do urbanizacji, o ile warunki terenowe na to pozwalają;
2) budowę poboczy w pasach drogowych lub wydzielenie pasów dla rowerów w jezdni dróg o większym natężeniu ruchu;
3) budowę dróg rowerowych w przebiegu szlaków turystycznych lub stosowanie innych rozwiązań zwiększających bezpieczeństwo rowerzystów;
4) oznakowanie dróg rowerowych;
5) wprowadzenie rozwiązań służących uspokojeniu ruchu.

W drogach o mniejszym natężeniu ruchu, poza terenami zurbanizowanymi lub przewidzianych do urbanizacji ruch rowerowy może pozostać nie oddzielony od samochodowego.

6.5. Wytyczne określania zasad korzystania i rozwoju systemów komunikacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W planach miejscowych należy zapewnić docelową możliwość realizacji układu komunikacyjnego o parametrach określonych w Studium poprzez zabezpieczenie pasa terenu przewidzianego pod budowę nowych ciągów komunikacyjnych: wydzielenie terenu przeznaczonego pod drogę lub ustalenie zakazu realizacji zabudowy lub odsunięcie linii zabudowy od dróg, które wymagają modernizacji.

Parametry techniczne dróg należy przyjąć odpowiednio do klasy technicznej drogi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz wskazaniami Studium. Jednocześnie dopuszcza się zmianę klasy technicznej drogi, jeśli będzie to wynikać z analizy zmian natężenia ruchu lub ustaleń z zarządcą drogi oraz przyjęcie innych parametrów technicznych, o ile będzie to wynikało z istniejącego stanu zagospodarowania.

Szczegółowe ustalenie przebiegu i parametrów winno być dokonane w planie miejscowym lub w odpowiedniej decyzji administracyjnej.

W planach miejscowych należy określić sposób realizacji miejsc parkingowych oraz ich minimalną liczbę, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Niezależnie od przyjętych ustaleń, szerokość pasów drogowych ustalona w planach miejscowych powinna uwzględniać możliwość lokalizacji ogólnodostępnych miejsc parkingowych.

Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej należy uwzględnić ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków (w tym mieszkalnych), drzew i krzewów oraz wykonywania robót

ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego oraz budownictwa.

7. Kierunki oraz zasady rozwoju infrastruktury technicznej

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej wskazuje się lokalizację terenów infrastruktury technicznej (I), które obejmują istniejące i projektowane obiekty infrastruktury technicznej związane z gospodarką wodną, ściekową, gospodarką odpadami oraz urządzenia elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i gazownicze. Niezależnie od wyznaczonych terenów infrastruktury technicznej (I), nowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą danego terenu, mogą być lokalizowane w jego granicach.

Jako jeden z podstawowych kierunków rozwoju infrastruktury technicznej wskazuje się niwelowanie dysproporcji w rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zwłaszcza w obszarze wiejskim.

7.1. Gospodarka wodno-ściekowa

7.1.1. Zaopatrzenie w wodę

Wskazuje się kontynuację rozbudowy sieci wodociągowej w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych, w układach zamkniętych, pierścieniowych, pozwalających na wielokierunkowe zasilanie terenów już zabudowanych i tych projektowanych do urbanizacji. Standard wyposażenia powinien zapewniać możliwość korzystania z sieci wodociągowej dla mieszkańców i usług w 100% oraz, z ograniczeniami, dla przemysłu. Zidentyfikowane rezerwy studni umożliwiają rozwój sieci i podłączenie nowych odbiorców.

Przewiduje się możliwość korzystania przez zakłady produkcyjne z własnych ujęć wody. Obieg wody wykorzystywanej dla celów technologicznych powinien być prowadzony w systemie zamkniętym.

Dopuszcza się nawadnianie upraw rolnych z indywidualnych ujęć wody.

Wskazuje się priorytet dla realizacji inwestycji związanych z rozwojem i modernizacją infrastruktury wodociągowej wskazanych w programie rozwoju lokalno-inwestycyjnego do 2020 r., tj.:

1) budowy sieci w miejscowościach Hornigi (2,0 km), Kalina (3,0 km), Konary i Magierowa Wola (5,0 km wraz z SUW), na odcinku Warka-Pilica (2,0 km) oraz w ul. Gośniewskiej (0,5 km);
2) modernizacji SUW w miejscowościach Dębnowola, Piaseczno, Gośniewice oraz uruchomienie nowej studni głębinowej w Warce.

Dla poprawy funkcjonowania systemu i bezpieczeństwa zaopatrzenia w wodę wskazuje się:

1) utrzymanie w należytym stanie technicznym istniejącej sieci;
2) modernizację i rozbudowę istniejącej sieci;
3) wymianę zdekapitalizowanych elementów sieci, które mogą stanowić zagrożenie dla stanu czystości dostarczanej wody;
4) dostosowanie sieci do funkcjonowania w sytuacjach nadzwyczajnych zagrożeń;
5) połączenie odrębnych wodociągów w jeden system.

7.1.2. Odprowadzanie ścieków komunalnych i ich oczyszczanie

Wskazuje się kontynuację rozbudowy sieci kanalizacyjnej i lokalizację nowych oczyszczalni ścieków w obrębach najintensywniej zainwestowanych, w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych.

W zakresie odprowadzania ścieków wskazuje się:

1) odprowadzanie ścieków komunalnych:
   a) do sieci kanalizacji sanitarnej – docelowo z całego obszaru miasta i miejscowości najintensywniej zurbanizowanych;
   b) do grupowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków – na obszarach wiejskich, poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,
   c) do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe ścieków – na obszarach wiejskich, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy sieci oraz na obszarach wiejskich o dużym rozproszeniu zabudowy poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej;
2) gromadzenie nieczystości pochodzenia zwierzęcego z budynków inwentarskich w dostosowanych do tego zbiornikach oraz zagospodarowanie w rolnictwie zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej;

3) odprowadzanie ścieków z zakładów przemysłowych w oparciu o rozwiązania indywidualne, zgodne z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
4) konieczność prowadzenia racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej w zakładach przemysłowych poprzez: rezygnację z wodochłonnych technologii przemysłowych oraz korzystanie z zamkniętych obiegów wody.

Wskazuje się priorytet dla realizacji inwestycji związanych z rozwojem i modernizacją infrastruktury kanalizacyjnej wskazanych w programie rozwoju lokalno-inwestycyjnego do 2020 r., tj.:
1) budowy sieci kanalizacyjnej w miejscowościach: Gośniewice, Podgórzyce-Ostrówek-Przylot (5,0 km), Michalczew-Hornigi (13,0 km), Piaseczno-Plilica-Kalina (5,7 km);
2) budowy sieci i oczyszczalni ścieków dla aglomeracji Bończa-Michałów-Branków (10,0 km);
3) budowy sieci i oczyszczalni ścieków dla aglomeracji Ostrołęka-Dębnowola (11,0 km);
4) modernizacji i rozbudowy oczyszczalni ścieków w Konarach;
5) modernizacji przepompowni nr 2 w Warce;
6) budowy małych oczyszczalni ścieków na terenie Gminy.

7.1.3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych

Wskazuje się kontynuację rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej w obszarach najintensywniej zainwestowanych, w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych wskazuje się:
1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek w możliwie jak największym zakresie, w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich poprzez odprowadzenie do ziemi, tj. na nieutwardzony teren działki lub do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących;
2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z obszarów zwartej zabudowy miasta – do systemu kanalizacji deszczowej;
3) odprowadzanie wód z terenów ekstensywnie zainwestowanych – do ziemi;
4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni ulic niewyposażonych w kanały deszczowe – do ziemi, tj. do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych, na teren nieutwardzony w granicach ulicy.

7.2. Systemy energetyczne

7.2.1. Zaopatrzenie w ciepło

Wskazuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w ciepło, tj. poprzez zbiorowe systemy zaopatrzenia w ciepło oraz z kotłowni indywidualnych. W obszarze miejskim pożądanym kierunkiem działań jest rozwój systemu zbiorowego zaopatrzenia w ciepło, którego bazą mogą być istniejące kotłownie komunalne, osiedlowe (spółdzielcze) i zakładowe. Oprócz rozbudowy zbiorczego systemu i podłączania do niego nowych odbiorców wskazane jest podejmowanie działań inwestycyjnych służących redukcji zużycia energii cieplnej poprzez: inwestycje z zakresu termomodernizacji (ocieplenia ścian zewnętrznych i stropów, wymiany okien, modernizacji systemów wentylacji) oraz zastępowania przestarzałych systemów grzewczych nowymi, bezpiecznymi ekologicznie i bardziej wydajnymi.

Wskazuje się, by zarówno w zbiorczych jak i w indywidualnych systemach grzewczych wykorzystywane były odnawialne źródła energii w możliwie jak największym zakresie – pompy ciepła, energia słoneczna, inne.

Konieczne jest by nowo wznoszone obiekty wyposażone były w wysokosprawne systemy grzewcze wykorzystujące technologie i paliwa ekologiczne, w których źródłem ciepła będzie energia elektryczna, energia odnawialna, gaz, olej opałowy lekki oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”.

7.2.2. Sieć gazowa, zaopatrzenie w gaz

Wskazuje się rozbudowę sieci gazowej i rozpowszechnienie gazu jako paliwa wykorzystywanego w gospodarstwach domowych do celów grzewczych oraz socjalno-bytowych. Bazą dla rozbudowy sieci powinien być istniejący odcinek gazociągu WC DN200 relacji Promna-Niemojewice oraz istniejąca sieć średniego ciśnienia. Szczegółowa lokalizacja ewentualnych dodatkowych stacji redukcyjnych gazu

oraz szczegółowe przebiegi sieci rozdzielczej, winny być ustalone w koncepcji budowy sieci oraz uwzględnione na etapie opracowania planu miejscowego.

Gazyfikacja miasta i gminy Warka przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych. W przypadku braku możliwości budowy odcinków sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego, gazyfikacja może być realizowana na warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym, a odbiorcą.

W sąsiedztwie gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Wskazuje się możliwość rozbudowy sieci gazociągów wysokiego ciśnienia.

Do czasu budowy sieci gazowej wskazuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia mieszkańców Gminy w gaz, tj. z wykorzystaniem butli gazowych dla celów bytowych oraz zbiorników podziemnych i naziemnych na gaz dla celów socjalno-bytowych i grzewczych.

7.2.3. Elektroenergetyka

Wskazuje się utrzymanie istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz jej sukcesywną rozbudowę na obszarach wskazanych do realizacji zainwestowania. Bazą dla rozbudowy systemu będzie sieć istniejąca, która dysponuje rezerwami mocy pozwalającymi na przyłączenie nowych odbiorców.

W zakresie elektroenergetycznej **sieci dystrybucyjnej** wskazuje się:
1) utrzymanie i modernizację istniejących napowietrznych linii 110 kV;
2) utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejących linii 0,4 kV i 15 kV napowietrznych i kablowych;
3) rozbudowę sieci w sposób umożliwiający zasilanie nowych odbiorców na terenach wskazanych do urbanizacji;
4) preferencje dla budowy sieci kablowej na terenach o wysokim stopniu zurbanizowania;
5) rozbudowę sieci w sposób umożliwiający włączenie do systemu generatorów prądu wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych;
6) utrzymanie, remont i konserwację istniejącego oświetlenia ulicznego oraz jego sukcesywną rozbudowę na obszarach wskazanych do realizacji zainwestowania;
7) uwzględnienie możliwość dwukierunkowego zasilania dla odbiorców wymagających zwiększonej pewności zasilania.

W zakresie elektroenergetycznej **sieci przesyłowej** wskazuje się: utrzymanie istniejącej, napowietrznej linii 220 kV z możliwością jej przebudowy, rozbiórki i budowy w jej przebiegu elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej.

W sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych (15 kV, 110 kV oraz 220 kV) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych związanych z ochroną przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz bezpieczeństwem, higieną pracy i ochroną zdrowia. Zakłada się zachowanie stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych (pasów technologicznych) z zakazem lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz innymi ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu o szerokości:
1) dla istniejącej linii o napięciu 220 kV – po 25,0 m od osi linii w obu kierunkach (łącznie 50,0 m);
2) dla linii o napięciu 110 kV – po 15,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obu kierunkach;
3) dla linii o napięciu 15 kV – po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obu kierunkach.

Ostateczne przyjęcie szerokości strefy bezpieczeństwa powinno być dokonane indywidualnie dla każdej linii w porozumieniu z zarządzającym siecią.

Dopuszcza się lokalizację na terenie Gminy urządzeń wytwarzających energię elektryczną wykorzystująca energię ze źródeł odnawialnych wraz z infrastrukturą im towarzyszącą, zgodnie z zapisami rozdziału 7.3.

Rozwiązywanie kolizji linii napowietrznych z istniejącą i projektowaną zabudową należy uzyskiwać poprzez:
1) zachowanie dopuszczalnych odległości projektowanej zabudowy od sieci elektroenergetycznych;
2) ewentualną zmianę dotychczasowej trasy linii (przebudowa może być zrealizowana wyłącznie przez właściciela sieci na wniosek podmiotu, który tę zmianę powoduje);
3) skablowanie linii napowietrznych.

7.3. Odnawialne źródła energii

Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW wykorzystujących m.in. energię otrzymywaną z biomasy, energię geotermalną, energię promieniowania słonecznego oraz energię wiatru; przy czym zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych. Urządzenia te mogą być lokalizowane w granicach wszystkich wyznaczonych w Studium terenów w obszarze całej Gminy przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony środowiska, przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych, budownictwa oraz ustaleń Studium dla poszczególnych terenów.

Obszarami, na których przewiduje się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących m.in. energię otrzymywaną z biomasy, biogazu (w tym odgazowywanie odpadów), energię geotermalną, energię promieniowania słonecznego są tereny: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) oraz położone w granicach miasta Warka tereny infrastruktury technicznej (I) – istniejących: składowiska odpadów oraz oczyszczalni ścieków. Nie przewiduje się w obszarze Gminy lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru o mocy przekraczającej 100 kW.

Realizacja ww. urządzeń nie może powodować ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza obszarem, na którym będą lokalizowane.

Granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związanych z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW są granice terenów, na których urządzenia te będą rozmieszczone.

W planach miejscowych zaleca się ustalenie warunków lokalizacji oraz dopuszczalnej wielkości urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Wskazuje się, by w zarówno zbiorczych jak i w indywidualnych systemach grzewczych wykorzystywane były odnawialne źródła energii w możliwie jak największym zakresie.

7.4. Telekomunikacja, informatyzacja. Rozwój społeczeństwa informacyjnego

Wskazuje się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i światłowodowych w formie tradycyjnej oraz z wykorzystaniem nowych technologii. Zakłada się zapewnienie pełnej dostępności do łączy telekomunikacyjnych i teleinformatycznych.

Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się konieczność rozwoju szerokopasmowego dostępu do Internetu, zapewnienie dostępu do Internetu w placówkach oświatowych, rozwój sieci bezprzewodowych – budowę systemu ogólnodostępnego, bezpłatnego dostępu do Internetu.

Lokalizacja urządzeń łączności publicznej możliwa jest na wszystkich wyznaczonych w studium terenach, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu telekomunikacji. Możliwość lokalizacji ww. urządzeń na terenach, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ogranicza się do lokalizacji urządzeń wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Na terenie Gminy zakłada się budowę współbieżnej sieci telekomunikacyjnej (szkieletowej i dystrybucyjnej razem) w ramach projektu „Internet dla Mazowsza" („IDM"), jako realizację celu publicznego wskazaną w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

7.5. Gospodarka odpadami

Wskazuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu gospodarowania odpadami, oraz jego usprawnienie i dostosowanie do wymogów przepisów odrębnych, tj.:

1) utrzymanie istniejącego składowiska z możliwością jego przebudowy i lokalizacji nowych obiektów i urządzeń gospodarki odpadami, w oparciu o przepisy odrębne i wydane decyzje;
2) utrzymanie istniejącego w Warce stacjonarnego punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (tzw. PSZOK) oraz utworzenie nowych punktów w obszarze Gminy, łatwo dostępnych dla wszystkich mieszkańców Gminy, stacjonarnych lub ruchomych;

3) prowadzenie systemu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
4) podjęcie działań w kierunku zmiany w strukturze wytwarzanych odpadów: zmniejszenia ilości odpadów zmieszanych, na rzecz odpadów segregowanych poprzez m.in. rozszerzenie systemu zbiórki selektywnej, wprowadzanie systemu zachęt do sortowania odpadów w gospodarstwach domowych i podmiotach gospodarczych;
5) konieczność realizacji programu usuwania z terenu Gminy wyrobów zawierających azbest.

Rozwiązania wymaga problem utylizacji zwłok zwierzęcych w sytuacjach epidemii. Konieczne jest wyznaczenie obszaru dla lokalizacji grzebowiska zwłok zwierzęcych na terenie Gminy lub w drodze porozumienia na terenie gminy sąsiedniej. Może ono być zlokalizowane na gruntach rolnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

7.6. Wytyczne określania ustaleń zasad korzystania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W planach miejscowych należy zapewnić możliwości rozwoju wszystkich sieci jak i ich eksploatacji, konserwacji i remontu. Urządzenia infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być lokalizowane w terenach ogólnodostępnych. Lokalizacja na terenach działek prywatnych nie może powodować istotnego ograniczenia w możliwościach zagospodarowania nieruchomości.

Ustalenia planu miejscowego powinny umożliwiać docelowy rozwój sieci zgodnie z przyjętymi założeniami rozwoju sieci z ewentualnym wprowadzeniem rozwiązań tymczasowych.

8. Kierunki rozwoju i przekształceń infrastruktury społecznej

8.1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Polityka mieszkaniowa Gminy

W zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i poprawy warunków mieszkaniowych wskazuje się:
1) wskazuje się utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz uzupełnienie braków w zakresie wyposażenia w instalacje techniczne oraz remonty, modernizację i termomodernizację;
2) rozważenie zasadności przeprowadzenia remontu kapitalnego lub rozbiórki budynków w złym stanie technicznym, wyłączenie z użytkowania i przeznaczenie do rozbiórki budynków zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców;
3) stwierdza się potrzebę realizacji budynków z lokalami socjalnymi – decyzja do podjęcia na poziomie programów społecznych;
4) potrzebę wyznaczenia nowych terenów dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

8.2. Zaspokojenie potrzeb w zakresie oświaty

Istniejące placówki szkolne i przedszkolne wskazuje się do zachowania. Wskazuje się rozbudowę i wyposażenie istniejących placówek w obiekty i urządzenia służące realizacji funkcji oświatowych, w tym sal gimnastycznych, boisk itp. w zależności od potrzeb. Z uwagi na ograniczoną dostępność usług przedszkolnych i utrzymujący się na dodatnim poziomie przyrost naturalny wskazuje się monitorowanie zapotrzebowania na usługi przedszkolne oraz ich rozszerzenie w zależności od pojawiających się potrzeb.

Realizacja innych nowych obiektów z zakresu oświaty możliwa jest w obszarach wskazanych na cele zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej.

8.3. Zaspokojenie potrzeb w zakresie kultury, sportu, rekreacji i turystyki

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców Gminy z zakresu kultury, sportu i rekreacji wskazuje się:
1) rozbudowę placówek kulturalnych, poszerzanie ich oferty zwłaszcza poza miastem Warka;
2) wykorzystanie obiektów strażnic OSP dla pełnienia funkcji kulturalnych;
3) rozbudowę placówek sportowych poprzez budowę infrastruktury sportowej: hal sportowych, boisk, trybun i pomieszczeń socjalnych oraz doposażenie istniejących placówek i rozszerzenie ich oferty;
4) adaptację owych obiektów na terenie Gminy na cele kulturalne lub związane z obsługą ruchu turystycznego;
5) podnoszenie jakości przestrzeni publicznych w mieście Warka oraz w innych, większych miejscowościach Gminy, w tym terenów zieleni urządzonej;

6) utrzymanie tradycji organizowanych cyklicznie na terenie Gminy imprez (również plenerowych) oraz kreowanie nowych wydarzeń kulturalnych i sportowych.

Ze względu na bogactwo walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych wskazuje się wykorzystanie turystyki jako jednego z najważniejszych czynników rozwoju społecznego i gospodarczego Gminy. Dla realizacji powyższego kierunku wskazuje się:

1) utrzymanie wysokiego stanu czystości środowiska przyrodniczego;
2) lokalizację i rozwój terenów, na których możliwa jest realizacja funkcji związanych z turystyką: tereny usług sportu i rekreacji (USR), tereny turystyczno-rekreacyjne (UTR), tereny urządzeń sportu i rekreacji (US), tereny zabudowy usługowej (U), tereny wielofunkcyjne centrum (CUM), tereny zieleni naturalnej doliny rzecznej i rekreacji (ZRR);
3) lokalizację i rozwój terenów zabudowy rekreacji indywidualnej;
4) rozbudowę bazy turystycznej obejmującej:
   a) bazę noclegową w postaci gospodarstw agroturystycznych, pól campingowych oraz hoteli i pensjonatów,
   b) bazę gastronomiczną;
5) stworzenie kompleksowego serwisu informacyjno-promocyjnego oraz punktu informacji turystycznej;
6) realizację szlaków turystycznych o których mowa w PZPW: rowerowych „Velo Mazowia", „EuroVelo" oraz wodnego „szlaku pasażerskiego Wisła";
7) uporządkowanie kwestii turystyki rozwijającej się w sposób niekontrolowany poprzez m.in. właściwe zagospodarowanie terenów nadpilicznych i nadwiślańskich:
   a) wyznaczenie i urządzenie przystani dla turystów korzystających z kajakowego szlaku Pilicy oraz szlaku pasażerskiego Wisła w ramach wyznaczonych terenów zieleni naturalnej doliny rzecznej i rekreacji (ZRR), oznakowanie szlaków i tras turystycznych,
   b) realizację ścieżek pieszych i rowerowych w rejonie doliny rzeki Pilicy, oraz wyznaczenie miejsc dla rekreacji w sąsiedztwie rzeki w sposób nie naruszający równowagi ekosystemu rzecznego,
   c) stworzenie bazy firm organizujących spływy kajakowe;
8) rozwój agroturystyki i wspieranie rozwoju gospodarstw ekologicznych;
9) kreowanie wizerunku Gminy jako miejsca atrakcyjnego dla inwestowania, zamieszkania i wypoczynku.

8.4. Zaspokojenie potrzeb w zakresie służby zdrowia i opieki społecznej

Dla zaspokojenia potrzeb zakresie służby zdrowia i opieki społecznej oraz poprawy standardów świadczonych usług wskazuje się:

1) modernizację i ew. rozbudowę istniejących obiektów;
2) zwiększenie dostępności dla usług specjalistycznych poprzez poszerzenie oferty gabinetów specjalistycznych oferowanych w ramach umowy z NFZ;
3) rozwój specjalistycznych usług medycznych;
4) rozważenie lokalizacji żłobka – jako placówki publicznej lub prywatnej,
5) rozszerzenie zakresu opieki nad dziećmi z ubogich rodzin i rodzin patologicznych;
6) rozważenie lokalizacji obiektów stałego pobytu lub dziennego pobytu dla osób w starszym wieku;
7) likwidację barier architektonicznych – dostosowanie obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych.

8.5. Targowiska

Wskazuje się utrzymanie dotychczasowej lokalizacji targowiska w Warce, oznaczonego na rysunku Studium. Miejsce targowiska wskazuje się do wyłączenia spod zabudowy – zakłada się, iż po zakończeniu handlu targowisko pełnić będzie funkcję ogólnodostępnego placu. Wskazuje się wyposażenie targowiska w publiczne szalety w formie stałych lub przenośnych obiektów (np. kontenerów).

Dodatkowych miejsc lokalizacji targowisk nie wskazuje się. Lokalizacja i sposób organizacji targowiska do ustalenia w planie miejscowym.

9. Kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa

Wskazuje się konieczność zapewnienia wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
1) realizację zagospodarowania i uzbrojenia terenu z uwzględnieniem wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
2) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych oraz budowę sieci wodociągowych o parametrach umożliwiających wykorzystanie sieci dla potrzeb gaśniczych;
3) zapewnienie ochrony sanitarnej wody pitnej w ujęciach wód z zabezpieczeniem ich hermetyczności i osłony przed skażeniami chemicznymi, a także niezawodności technicznej i monitoringu;
4) uwzględnienie, w podpiwniczeniach (lub odpowiednich pomieszczeniach parterowych) nowej zabudowy, zwłaszcza obiektów użyteczności publicznej, realizacji pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie, z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia, lub zapewnienie rezerwy terenów pod obiekty ochronne;
5) przebudowę układu drogowego i modernizację istniejących dróg, dostosowanie ich parametrów do wymogów przepisów odrębnych;
6) respektowanie wymogów przepisów odrębnych, dotyczących lotnictwa, w zakresie oznakowania przeszkód lotniczych – uzgodnienie lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t. z właściwymi organami.

W zakresie poprawy bezpieczeństwa ludności i jej mienia:
1) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych obowiązują przepisy odrębne z zakresu gospodarowania wodami;
2) należy dążyć do wyłączania z zabudowy obszarów potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; ewentualna lokalizacja obiektów budowlanych w ich granicach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie wymaga każdorazowo przeprowadzenia badań geotechnicznych;
3) wskazuje się utrzymanie w dobrym stanie budowli przeciwpowodziowych, w tym wałów;
4) wskazuje się w ograniczonym zakresie możliwość lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz kształtowanie zagospodarowania zarówno na terenie zakładu jak i jego otoczenia w sposób pozwalający ograniczyć ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i jej ewentualne skutki;
5) utrzymanie i dopasażanie instytucji wyspecjalizowanych w zapewnianiu bezpieczeństwa;
6) wskazuje się realizację i przebudowę układu komunikacyjnego z zastosowaniem rozwiązań poprawiających bezpieczeństwo użytkowników.

10. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

10.1. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wskazuje się tereny: dróg publicznych, tereny infrastruktury technicznej (I), tereny cmentarzy czynnych (ZC), tereny usług sportu i rekreacji (USR), tereny turystyczno-rekreacyjne (UTR), tereny urządzeń sportu i rekreacji (US). Inwestycje celu publicznego mogą być również lokalizowane na wszystkich innych terenach zgodnie z ich przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym. Szczegółowe ustalenie lokalizacji inwestycji powinno nastąpić w planie miejscowym lub decyzji administracyjnej.

10.2. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na dzień opracowania projektu Studium brak jest programów zawierających zadania rządowe, przewidziane do realizacji na obszarze gminy Warka.

Zadania samorządowe przewidziane do realizacji na terenie gminy Warka zawarte są *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* (uchwała Nr 180/14 Sejmik Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.) i obejmują wyłącznie inwestycje w infrastrukturę komunikacyjną:
1) przebudowę drogi wojewódzkiej nr 730 w m. Warka wraz ze skrzyżowaniem z linią kolejową nr 8 (WPF Województwa Mazowieckiego 2014-2039);
2) przebudowę drogi wojewódzkiej nr 731: do Radomia (731) Góra Kalwaria - Warka - Białobrzegi - wykorzystanie istniejącej drogi 731 na odcinku od DK 79 do Warki, obejście Warki (nowy

przebieg) oraz wykorzystanie istniejącej drogi 731 od Warki do DK 7 (inwestycja na Wniosek Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich do PZPW);

3) modernizację linii kolejowej nr 8, odcinek Warszawa Okęcie – Radom (LOT A, B, F) (inwestycja zapisana w Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2007-2013, Wieloletnim Programie Inwestycji Kolejowych do roku 2015 oraz w Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2014 – 2020 i Krajowym Programie Kolejowym do 2023 roku);
4) budowę telekomunikacyjnej sieci szkieletowo-dystrybucyjnej oraz dostępowej w ramach projektu „Internet dla Mazowsza" (Indykatywny Wykaz Indywidualnych Projektów Kluczowych dla RPO WM 2007-2013);
5) modernizację zbiornika wodnego, modernizację urządzenia korytowego (Program Małej Retencji dla Województwa Mazowieckiego).

Ponadto na terenie Gminy przewidziano prace na linii kolejowej nr 8, odcinek Warka – Radom (LOT: C, D, E) (inwestycja niewpisana do PZPW dla obszaru Gminy, zapisana w Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2014-2020 oraz Krajowym Programie Kolejowym do 2023 roku).

Dla realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu dróg wskazuje się tereny dróg publicznych. Modernizacja linii kolejowej realizowana będzie w granicach terenu zamkniętego. Wszystkie inne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym mogą być lokalizowane na wszystkich innych terenach zgodnie z ich przeznaczeniem i przeznaczeniem dopuszczalnym. Szczegółowe ustalenie lokalizacji inwestycji powinno nastąpić w planie miejscowym lub decyzji administracyjnej.

11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa geodezyjnego i kartograficznego na terenie gminy Warka ustanowiono w związku z przebiegiem linii kolejowej nr 8 relacji Warszawa Zachodnia – Kraków Główny Osobowy. Obejmują one działki na terenie Miasta Warka (dz. nr ew. 101, 159/1, 2641) oraz wsi Gośniewice (dz. nr ew. 42, 150) i Michalczew (dz. nr ew.142). Strefy ochronnej terenów zamkniętych nie wyznaczono.

W przypadku dokonania weryfikacji granic terenów zamkniętych, stwierdzenia zbędności części terenu dla potrzeb prowadzenia ruchu kolejowego, dopuszcza się zagospodarowanie terenów wyłączonych z terenów zamkniętych na inne cele (m.in. usługi, tereny produkcyjno-magazynowo-składowe, tereny zieleni urządzonej) z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu transportu kolejowego.

12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W granicach Gminy nie są zlokalizowane Pomniki Zagłady, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.).

13. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Nie wskazuje się w obszarze Gminy obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Scalenie i podział mogą być dokonane w zgodzie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

14. Zamierzenia i obowiązki planistyczne Gminy

14.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie przepisów odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe dla terenów lokalizacji cmentarzy. W Studium wskazano teren dla lokalizacji cmentarza gminnego w miejscowości Nowa Wieś. Realizacja celu publicznego, jakim jest założenie i utrzymanie cmentarza wymaga sporządzenia wyprzedzająco planu miejscowego. Inne tereny, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych (park kulturowy, teren lub obszar górniczy), na terenie Gminy nie występują.

Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości dla których wymagane jest sporządzenie planu miejscowego.

14.2. Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Z uwagi na niskie pokrycie Gminy obowiązującymi miejscowymi planami miejscowymi Gmina powinna przystąpić do sporządzenia planów miejscowych w zakresie:

1) ustalenia przeznaczenia i określenia sposobów zabudowy i zagospodarowania:
   a) terenów zurbanizowanych, zwłaszcza obszaru przestrzeni publicznej w Warce oraz obszaru wyznaczonego w centrum miasta Warka wskazanego do intensyfikacji procesów urbanizacyjnych z poszanowaniem wartości kulturowych i szczególnym wskazaniem dbałości ład przestrzenny i jakość przestrzeni,
   b) terenów wskazanych do rozwoju i intensyfikacji procesów urbanizacyjnych, a nie będących kontynuacją pasm istniejącej przyulicznej zabudowy, dla których należy ustalić zasady ochrony i kształtowania przestrzeni przeznaczonych pod zabudowę,
   c) terenów, w stosunku do których w Studium zmieniono dotychczasową politykę przestrzenną: terenów, dla których planuje się zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze oraz obszarów wymagających przekształceń;
2) zastąpienia obowiązujących planów w celu dostosowania zapisów planów do aktualnych wymogów przepisów dotyczących m.in. planowania przestrzennego i ochrony środowiska;
3) sporządzenia zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, w stosunku do których w Studium zmieniono dotychczasowa politykę przestrzenną.

14.3. Obszary dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne

Część terenów, która została wskazana w Studium do rozwoju zabudowy jest użytkowana w sposób rolniczy lub leśny i w planach miejscowych (obowiązujących obecnie lub wcześniej) nie była przeznaczona na cele inwestycyjne (tzn. inne niż rolnicze lub leśne). Dla terenów tych wymagana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na rysunku Studium jako grunty wymagające zmiany przeznaczenia oznaczono niezabudowane grunty użytkowane rolniczo i wszystkie grunty leśne, przeznaczone w Studium na cele inwestycyjne, nieprzeznaczone dotychczas pod zabudowę w planach miejscowych.

Uwzględniając, że przeznaczenia w Studium przewidują szerszy zakres możliwych funkcji dla poszczególnych terenów (które doprecyzowane zostaną dopiero na etapie opracowania planu miejscowego) niż wskazano w dotychczas obowiązujących planach miejscowych, z uwzględnieniem możliwości rezygnacji z działalności rolniczej w ramach istniejących gospodarstw rolnych i zmianą przeznaczania na np. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, możliwe jest, że więcej gruntów niż oznaczono na rysunku wymagać będzie zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze, jednak na etapie realizacji Studium nie jest możliwe konkretne wskazanie tych obszarów.

Ponadto zaznacza się, że na znacznym obszarze Gminy występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie na postawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych. W przypadku realizacji na ww. gruntach funkcji nierolniczych lub nieleśnych wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

15. Wnioski do polityki przestrzennej sąsiednich gmin i województwa

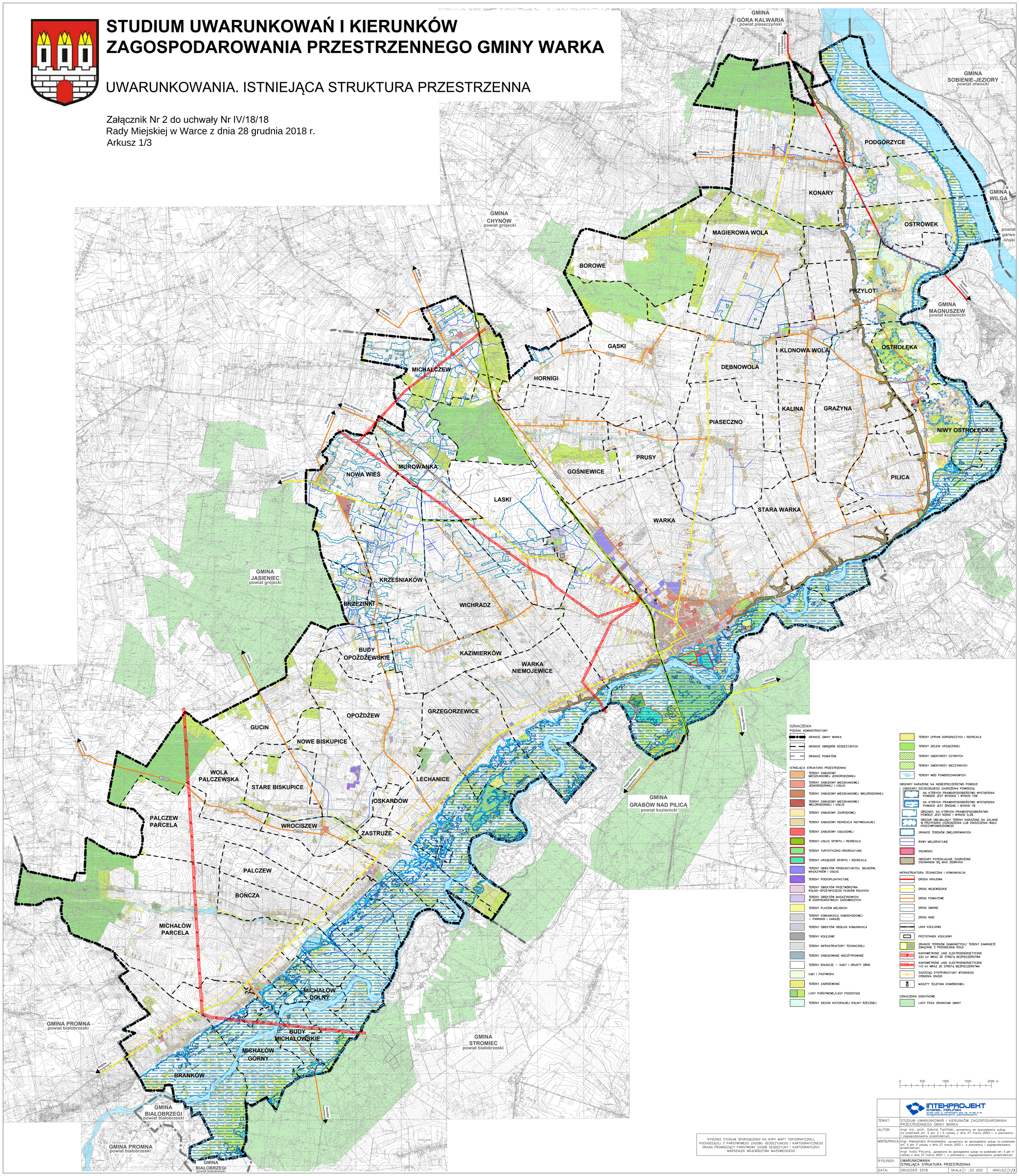
W zakresie współpracy z sąsiednimi gminami za najważniejsze kierunki działań uznaje się wzmacnianie i tworzenie wielokierunkowych powiązań w zakresie: ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony krajobrazu, realizacji infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej, komunikacji publicznej oraz gospodarki odpadami.

Osiągnięcie celów długoterminowych w zakresie rozwoju społeczno-gospodarczego możliwe będzie poprzez współpracę w zakresie wspólnej promocji regionu – wspólnej organizacji imprez kulturalno-społecznych, budowie spójnych systemów informacji przestrzennej – turystycznej i inwestycyjnej.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARKA

UWARUNKOWANIA. ISTNIEJĄCA STRUKTURA PRZESTRZENNA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/18/18
Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r.
Arkusz 1/3



RYSUNEK STUDIUM SPORZĄDZONO NA KOPII MAPY TOPOGRAFICZNEJ, POCHODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO ORGAN PROWADZĄCY PAŃSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY: MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

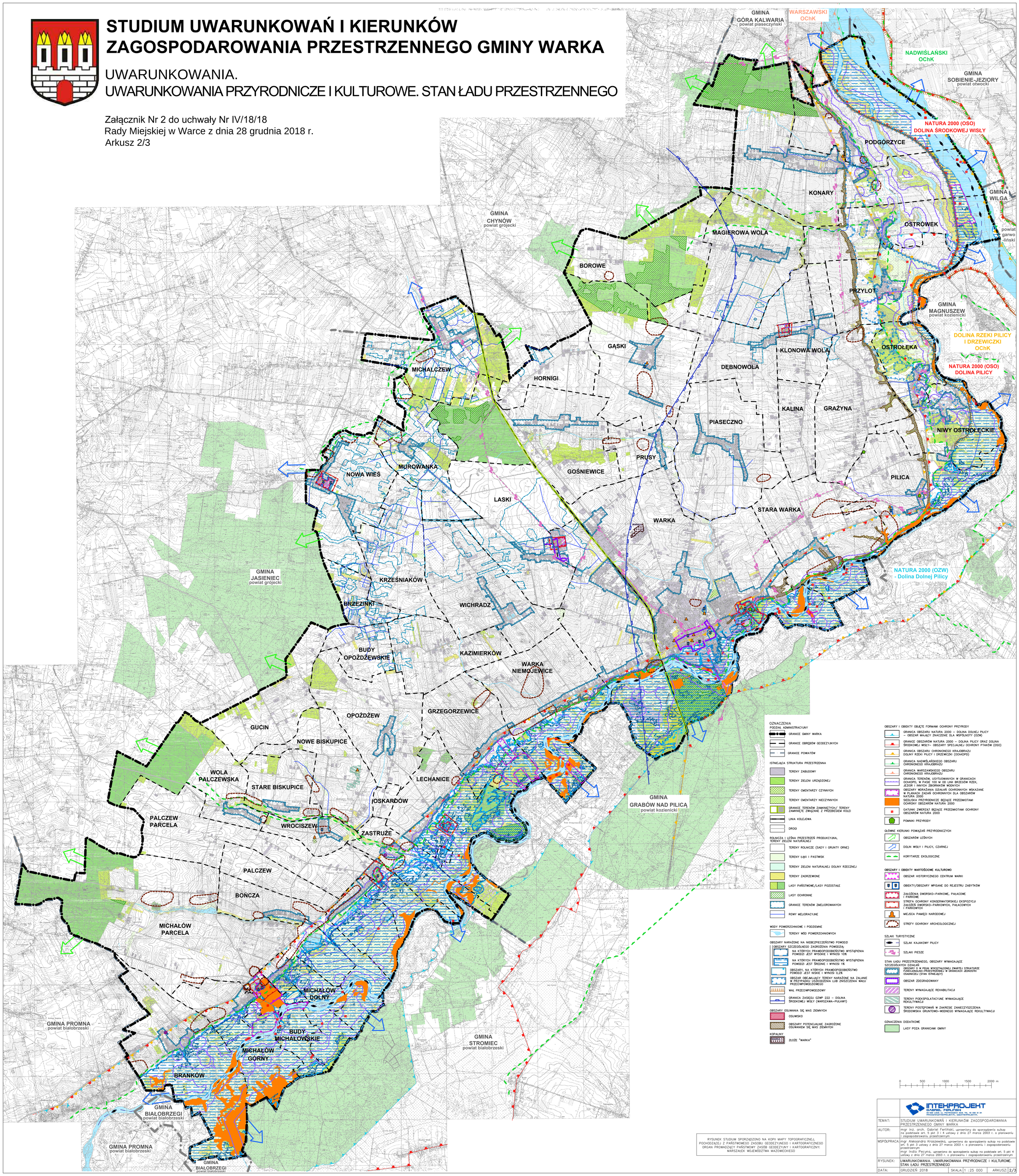
INTEKPROJEKT GABRIEL FERLIŃSKI
90-005 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 90/5, TEL. +48 690 81 94
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, BIURO@INTEKPROJEKT.PL

TEMAT:	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARKA
AUTOR:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński, uprawniony do sporządzenia sukzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
WSPÓŁPRACA:	mgr Aleksandra Kraszewska, uprawniona do sporządzenia sukzp na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mgr Indig Pacyna, uprawniona do sporządzenia sukzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
RYSUNEK:	UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCA STRUKTURA PRZESTRZENNA
DATA:	GRUDZIEŃ 2018 — SKALA: 1 : 25 000 — ARKUSZ: 1/3

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARKA

UWARUNKOWANIA.
UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I KULTUROWE. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/18/18
Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r.
Arkusz 2/3



RYSUNEK STUDIUM SPORZĄDZONO NA KOPII MAPY TOPOGRAFICZNEJ, POCHODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO ORGAN PROWADZĄCY PAŃSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY: MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

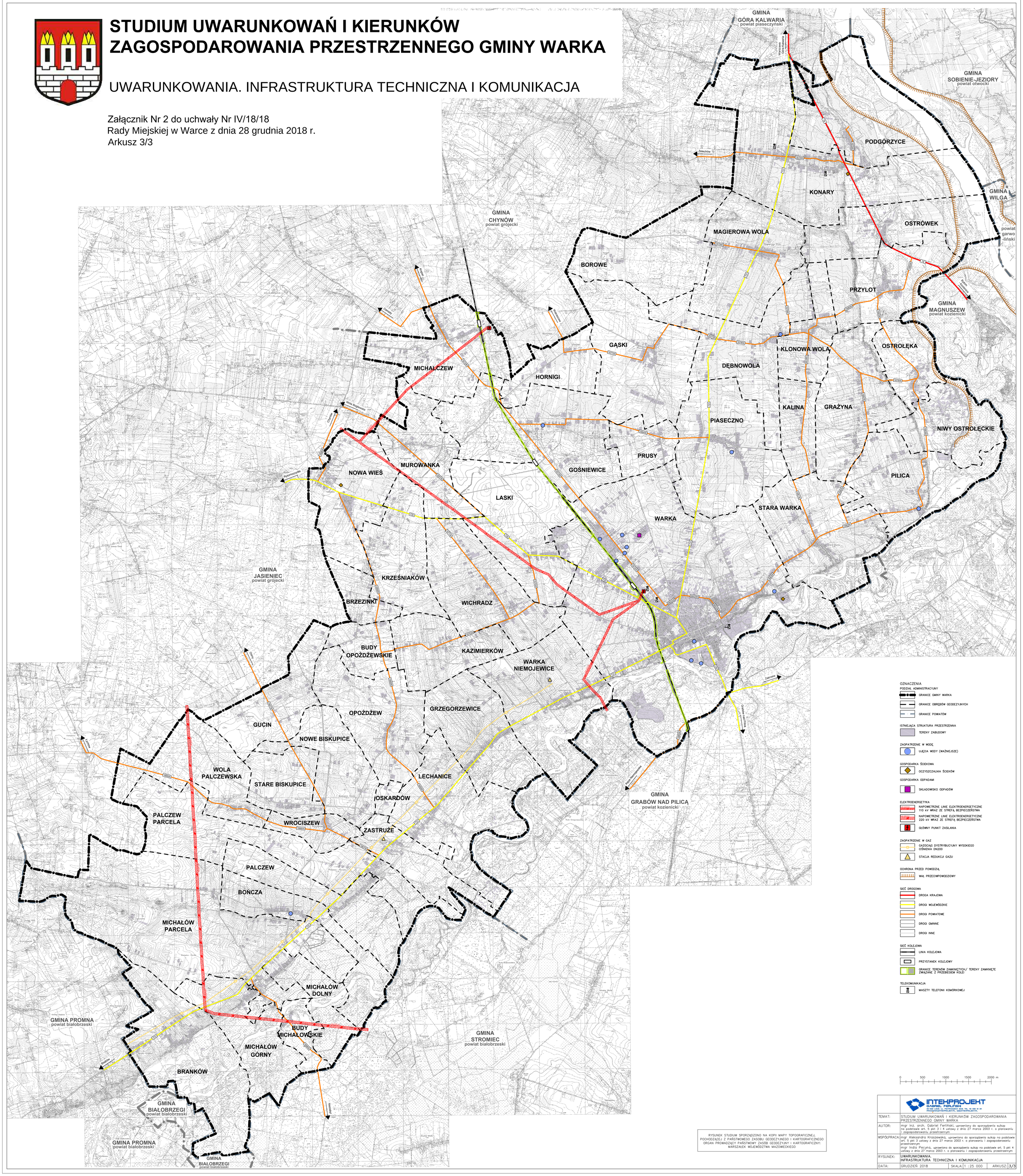
INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI
00-688 WARSZAWA UL. PRZYMOGIERSKA 60/6, TEL. +48 (22) 81 24
WPISANY DO REJESTRU ARCHITEKTÓW: WA/0170 WPIS/WA/0170

TEMAT:	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARKA
AUTOR:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński, uprawniony do sporządzenia sukzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
WSPÓŁPRACA:	mgr Aleksandra Kraszewska, uprawniona do sporządzenia sukzp na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mgr India Pecyna, uprawniona do sporządzenia sukzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
RYSUNEK:	UWARUNKOWANIA. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I KULTUROWE. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO
DATA:	GRUDZIEŃ 2018 — SKALA: 1 : 25 000 — ARKUSZ: 2/3

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARKA

UWARUNKOWANIA. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/18/18
Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r.
Arkusz 3/3



RYSUNEK STUDIUM SPORZĄDZONO NA KOPII MAPY TOPOGRAFICZNEJ, POCHODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO ORGAN PROWADZĄCY PAŃSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY: MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

	INTEKPROJEKT GABRIEL FERLIŃSKI 00-693 WARSZAWA, UL. PIOTRKOWSKA 80/8, TEL. 48 690 21 39 PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL
TEMAT:	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARKA
AUTOR:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński, uprawniony do sporządzenia sukzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
WSPÓŁPRACA:	mgr Aleksandra Kraszewska, uprawniona do sporządzenia sukzp na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mgr India Pecyna, uprawniona do sporządzenia sukzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
RYSUNEK:	UWARUNKOWANIA. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA
DATA:	GRUDZIEŃ 2018 — SKALA: 1 : 25 000 — ARKUSZ: 3/3

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARKA

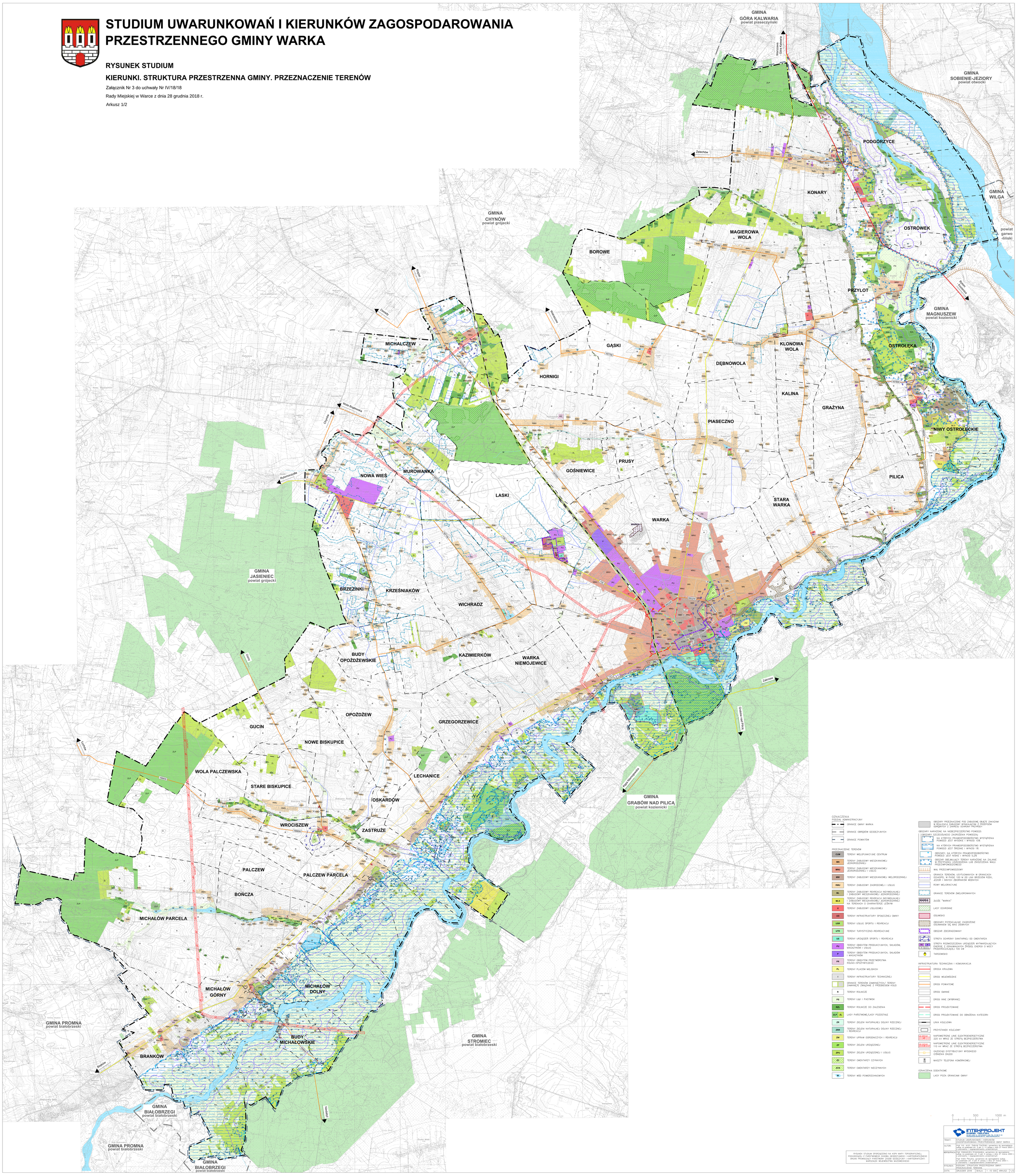
RYSUNEK STUDIUM

KIERUNKI. STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY. PRZEZNACZENIE TERENÓW

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/18/18

Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r.

Arkusz 1/2



OZNACZENIA

PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY

- GRANICE GMINY WARKA
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICE POWIATÓW

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- CUM — TERENY WIELOFUNKCYJNE CENTRUM
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- RMU — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUG
- ML — TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MLS — TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA TERENACH O CHARAKTERZE LEŚNYM
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UG — TERENY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ GMINY
- USR — TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UTR — TERENY TURYSTYCZNO–REKREACYJNE
- US — TERENY URZĄDZEŃ SPORTU I REKREACJI
- PU — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
- P — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- PR — TERENY OBIEKTÓW PRZETWÓRSTWA ROLNO–SPOŻYWCZEGO
- PL — TERENY PLACÓW MIEJSKICH
- I — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH/ TERENY ZAMKNIĘTE ZWIĄZANE Z PRZEBIEGIEM KOLEI
- R — TERENY ROLNICZE
- PS — TERENY ŁĄK I PASTWISK
- RZL — TERENY ROLNICZE DO ZALESIENIA
- ZLP / ZL — LASY PAŃSTWOWE/LASY POZOSTAŁE
- ZR — TERENY ZIELENI NATURALNEJ DOLINY RZECZNEJ
- ZRR — TERENY ZIELENI NATURALNEJ DOLINY RZECZNEJ I REKREACJI
- ZW — TERENY UPRAW OGRODNICZYCH I REKREACJI
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZPU — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I USŁUG
- ZC — TERENY CMENTARZY CZYNNYCH
- ZCN — TERENY CMENTARZY NIECZYNNYCH
- W — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ OBJĘTE ZAKAZAMI W REALIZACJI ZABUDOWY WYNIKAJĄCYMI Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI:

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ:

- NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%
- OBSZAR OBEJMUJĄCY TERENY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU USZKODZENIA LUB ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY
- GRANICA TERENÓW, USYTUOWANYCH W GRANICACH OCHRONY, W PASIE 100 M OD LINII BRZEGÓW RZEK, JEZIOR I INNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH
- ROWY MELIORACYJNE
- GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
- WARKA — ZŁOŻE "WARKA"
- LASY OCHRONNE
- OSUWISKO
- OBSZARY POTENCJALNIE ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- OBSZAR ZDEGRADOWANY
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA
- STREFA ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW
- TARGOWISKO

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA

- DROGA KRAJOWA
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- DROGI INNE (WYBRANE)
- DROGI PROJEKTOWANE
- DROGI PROJEKTOWANE DO OBNIŻENIA KATEGORII
- LINIA KOLEJOWA
- PRZYSTANEK KOLEJOWY
- 15/220 kV — NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 220 kV WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
- 15/110 kV — NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
- GAZOCIĄG DYSTRYBUCYJNY WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN200
- MASZTY TELEFONII KOMÓRKOWEJ

OZNACZENIA DODATKOWE

- LASY POZA GRANICAMI GMINY

0 500 1000 m

RYSUNEK STUDIUM SPORZĄDZONO NA KOPII MAPY TOPOGRAFICZNEJ, POCHODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO ORGAN PROWADZĄCY PAŃSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY: MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

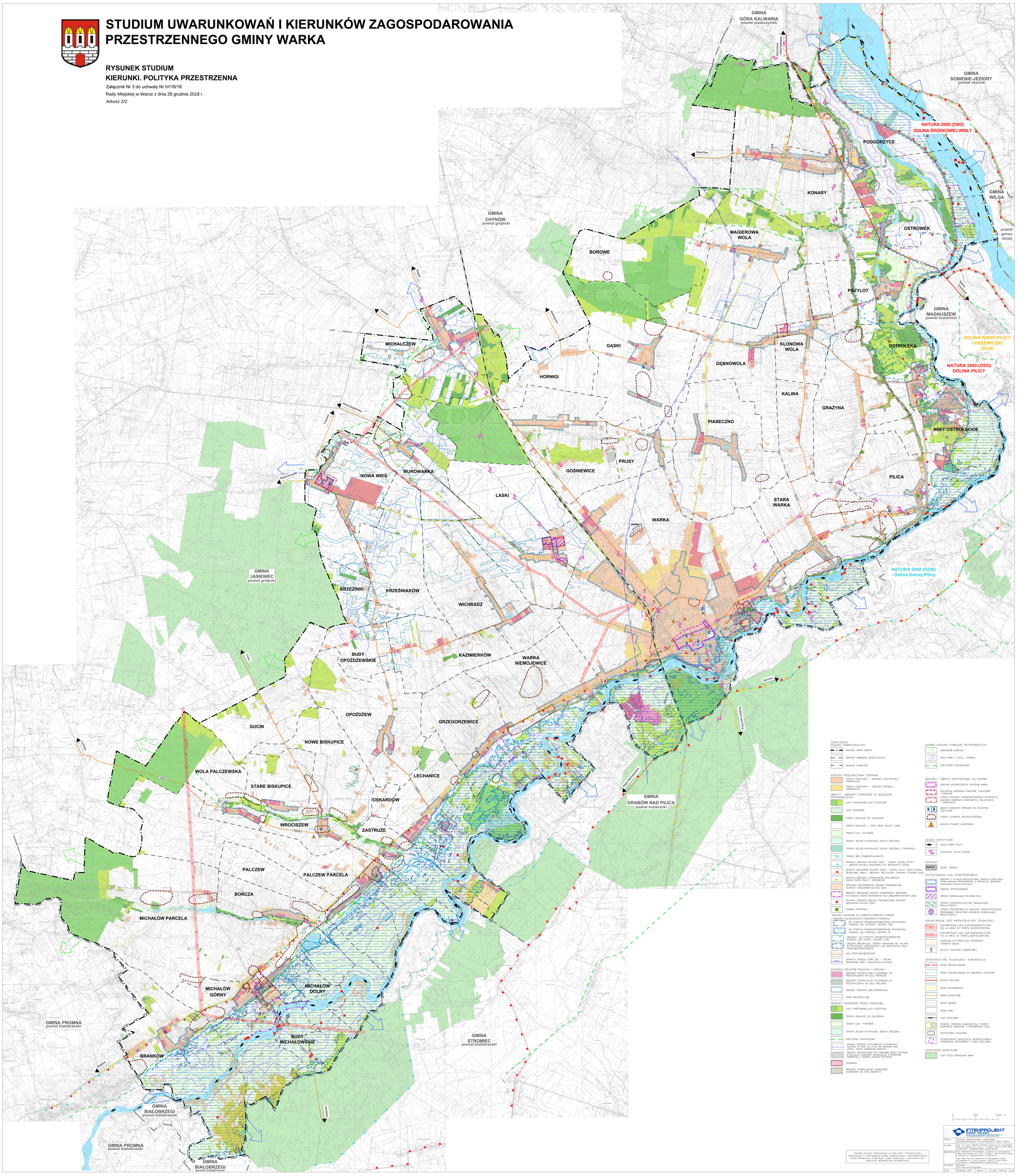
INTERPROJEKT GABRIEL FERTINAS
PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
ul. Ciepła 40 lok. 15, 00-232 Warszawa, tel./fax 826 40 36, 826 40 37
www.interprojekt.com.pl, e-mail: interprojekt@interprojekt.com.pl

TEMAT:	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARKA
AUTOR:	mgr inż. arch. Gabriel Fertinas, uprawniony do sporządzania subsp. na podstawie art. 5 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
WSPÓŁPRACA:	mgr Aleksandra Krzyżewska, uprawniona do sporządzania subsp. na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mgr Inżynier Paczyńska, uprawniona do sporządzania subsp. na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
RYSUNEK:	KIERUNKI. STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY. PRZEZNACZENIE TERENÓW
DATA: GRUDZIEŃ 2018	SKALA: 1 : 10 000 ARKUSZ: 1/2

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARKA

RYSUNEK STUDIUM
KIERUNKI. POLITYKA PRZESTRZENNA

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/18/18
Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r.
Arkusz 2/2



OZNACZENIA PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY
- GRANICE GMINY WARKA
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICE POWIATÓW

KIERUNKI PRZEZNACZANIA TERENÓW
- TERENY ZABUDOWY – OBSZARY KONTYNUACJI URBANIZACJI
- TERENY ZABUDOWY – OBSZARY ROZWOJU URBANIZACJI

OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE ZE WZGLĘDÓW PRZYRODNICZYCH
- LASY PAŃSTWOWE/LASY POZOSTAŁE
- LASY OCHRONNE
- TERENY ROLNICZE DO ZALESIENIA
- TERENY ROLNICZE – SADY ORAZ GRUNTY ORNE
- TERENY ŁĄK I PASTWISK
- TERENY ZIELENI NATURALNEJ DOLINY RZECZNEJ
- TERENY ZIELENI NATURALNEJ DOLINY RZECZNEJ I REKREACJI
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 – DOLINA DOLNEJ PILICY – OBSZAR MAJĄCY ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY (OZW)
- GRANICE OBSZARÓW NATURA 2000 – DOLINA PILICY ORAZ DOLINA ŚRODKOWEJ WISŁY– OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW (OSO)
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU: DOLINY RZEKI PILICY I DRZEWICZKI
- SIEDLISKA PRZYRODNICZE BĘDĄCE PRZEDMIOTAMI OCHRONY OBSZARÓW NATURA 2000
- OBSZARY WDRAŻANIA DZIAŁAŃ OCHRONNYCH WSKAZANE W PLANACH ZADAŃ OCHRONNYCH DLA OBSZARÓW NATURA 2000
- GATUNKI ZWIERZĄT BĘDĄCE PRZEDMIOTAMI OCHRONY OBSZARÓW NATURA 2000
- POMNIKI PRZYRODY

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ: NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%
- OBSZAR OBEJMUJĄCY TERENY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU USZKODZENIA LUB ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY
- GRANICA ZASIĘGU GZWP 222 – DOLINA ŚRODKOWEJ WISŁY (WARSZAWA–PUŁAWY)

OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH
- OBSZARY POTENCJALNIE PLANOWANE DO PRZEZNACZENIA NA CELE NIEROLNE
- OBSZARY POTENCJALNIE PLANOWANE DO PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
- ROWY MELIORACYJNE

OBSZARY CHRONIONE PRZED ZABUDOWĄ
- LASY PAŃSTWOWE/LASY POZOSTAŁE
- TERENY ROLNICZE DO ZALESIENIA
- TERENY ŁĄK I PASTWISK
- TERENY ZIELENI NATURALNEJ DOLINY RZECZNEJ
- KORYTARZE EKOLOGICZNE
- GRANICA TERENÓW USTYCHNIĘTYCH W GRANICACH OCHOPU, W PASIE 100 M OD LINII BRZEGÓW RZEK, JEZIOR I INNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH
- OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ OBJĘTE ZAKAZAMI W REALIZACJI ZABUDOWY WYNIKAJĄCYMI Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY

OSUWISKO
- OBSZARY POTENCJALNIE ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

GŁÓWNE KIERUNKI POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH
- OBSZARÓW LEŚNYCH
- DOLIN WISŁY I PILICY, CZARNEJ
- KORYTARZE EKOLOGICZNE

OBSZARY I OBIEKTY WARTOŚCIOWE KULTUROWO
- OBSZAR HISTORYCZNEGO CENTRUM WARKI
- ZAŁOŻENIA DWORSKO–PARKOWE, PALACOWE I PARKOWE
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI ZAŁOŻEŃ DWORSKO–PARKOWYCH, PALACOWYCH I PARKOWYCH
- OBIEKTY/OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- MIEJSCA PAMIĘCI NARODOWEJ

SZLAKI TURYSTYCZNE
- SZLAK RZEKI PILICY
- ISTNIEJĄCE SZLAKI PIESZE

KOPALINY
- WARKA – ZŁOŻE "WARKA"

KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO
- OBSZARY O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE PRZESTRZENNO–FUNKCJONALNEJ W GRANICACH JEDNOSTKI (DSAHCZEG) (STAN ISTNIEJĄCY)
- OBSZAR ZDEGRADOWANY
- TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI
- TERENY PODEKSPLOATACYJNE WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI
- TERENY POSTĘPOWAŃ W ZAKRESIE ZANIECZYSZCZENIA ŚRODOWISKA GRUNTOWO–WODNEGO WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI

PONADLOKALNE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 400 kV NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 220 kV WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
- 220 kV NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
- GAZOCIĄG DYSTRYBUCYJNY WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN200
- MASZTY TELEFONII KOMÓRKOWEJ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA
- DROGI PROJEKTOWANE
- DROGI PROJEKTOWANE DO OBNIŻENIA KATEGORII
- DROGA KRAJOWA
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- DROGI INNE
- LINIA KOLEJOWA
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH/ TERENY ZAMKNIĘTE ZWIĄZANE Z PRZEBIEGIEM KOLEI
- PRZYSTANEK KOLEJOWY
- POTENCJALNA LOKALIZACJA BEZKOLIZYJNEGO POWIĄZANIA DROGOWEGO Z LINIĄ KOLEJOWĄ

OZNACZENIA DODATKOWE
- LASY POZA GRANICAMI GMINY

0 500 1000 m

RYSUNEK STUDIUM SPORZĄDZONO NA KOPII MAPY TOPOGRAFICZNEJ, POD HODZAŁ Z BAZY DANYCH PRZESTRZENNYCH ZAWIERAJĄCEJ DANE KARTOGRAFICZNE ORGAN PROWADZĄCY ZASÓB PAŃSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY: MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

INTEKPROJEKT S.A.
SPÓŁKA AKCYJNA
PROJEKTOWANIE, DORADZTWO, NADZORY
PRZEMYSŁOWE, BUDOWLANE, INFRASTRUKTURY

TEMAT:	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARKA
AUTOR:	mgr inż. arch. Gabriel Fertrak, uprawnienia do sporządzania subkp na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marzec 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
	mgr inż. Piotr Pierzyło, uprawnienia do sporządzania subkp na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marzec 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
WSPÓŁPRACA:	mgr Aleksandra Krzyżewska, uprawnienia do sporządzania subkp na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marzec 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
RYSUNEK:	KIERUNKI POLITYKA PRZESTRZENNA
DATA: GRUDZIEŃ 2018	SKALA: 1 : 10 000 ARKUSZ: 2/2

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr IV/18/18
Rady Miejskiej w Warce
z dnia 28 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych na podstawie art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nieuwzględnionych przez Burmistrza Warki, przedstawionych do rozpatrzenia Radzie Miejskiej w Warce na podstawie art. 11 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyj-nej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Warce w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
Uwagi wniesione w dniach od 10 września 2018 r. do 31 października 2018 r.										
1.	27.09. 2018 r.	Osoby fizyczne	Wniosek o wyłączenie działki z kompleksu leśnego i zmianę przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową w związku z planowaną budową budynku mieszkalnego.	Dz. nr 74, obr. Niwy Ostrołęckie	Dla działki ustalono przeznaczenie „lasy pozostałe – ZL”.	–	Nie uwzględniona.	–	Nie uwzględnia się.	Utrzymuje się przyjęte rozwiązania. Działka jest działką leśną. Wraz z lasami na działkach sąsiednich tworzy zwarty kompleks leśny. Działka zlokalizowana jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki, w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących zbiorników wodnych. Zgodnie z rozporządzeniem Nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005 r. (zmienionego uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniającą niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu) w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych obowiązuje zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.
2.	23.10 2018 r.	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę przeznaczenia na działkę rekreacyjną lub leśną z możliwością zabudowy rekreacyjnej.	Dz. nr 38, obr. Ostrołęka	Dla działki ustalono przeznaczenie „lasy pozostałe – ZL”.	–	Nie uwzględniona.	–	Nie uwzględnia się.	Utrzymuje się przyjęte rozwiązania. Działka jest działką leśną, położoną w zwartym kompleksie leśnym. Nie sąsiaduje bezpośrednio z terenami zabudowanymi jak i terenami przewidywanymi dla rozwoju zabudowy. Przeznaczenie działki pod zabudowę przyczyniałoby się do rozpraszania zabudowy oraz defragmentacji kompleksów leśnych i tym samym zmniejszeniu ich potencjału przyrodniczego.

……..

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XLVII/322/13 z dnia 18 grudnia 2013 r. Rada Miejska w Warce przystąpiła do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka (zwanego dalej Studium).

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) studium sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Tryb sporządzania, zakres i formę ustaleń studium określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Za podstawę działań jednostek samorządu terytorialnego w zakresie kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczenia terenów oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z art. 1 ust. 1 ww. ustawy przyjmuje się ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

Na podstawie art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) dla projektu studium przeprowadza się strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Przed podjęciem ww. uchwały Rada Miejska w Warce podjęła uchwałę Nr XLVI/317/13 z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Warki przeprowadził analizę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Warka. Zgodnie z przedstawionymi wynikami analizy stwierdzono konieczność opracowania nowego Studium w celu dostosowania jego formy i zakresu ustaleń do aktualnie obowiązujących przepisów prawa i uwzględnienia ustaleń dokumentów o znaczeniu ponadlokalnym oraz dostosowania polityki przestrzennej w nim zawartej do aktualnych potrzeb rozwojowych miasta i gminy Warka.

W niniejszym Studium uwzględniono ww. wyniki analizy. Dostosowano formę i zakres ustaleń Studium do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz uwzględniono dokumenty o znaczeniu ponadlokalnym. Dostosowano politykę przestrzenną do zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz do zidentyfikowanych potrzeb rozwojowych miasta i gminy Warka.

Zgodnie z art. 11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Warki ogłoszeniem i obwieszczeniem z dnia 3 marca 2014 r. ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Studium oraz o przystąpieniu do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko do projektu Studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 18 kwietnia 2014 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Warce oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Zgodnie z art. 11 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Warki zawiadomił o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu Studium.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Warki uzgodnił z właściwymi organami ochrony środowiska zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu Studium.

Projekt studium został sporządzony zgodnie art. 11 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań oraz ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Sporządzając projekt studium Burmistrz Warki rozpatrzył wnioski złożone zgodnie z art. 11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 11 pkt 4-5 ww. ustawy projekt Studium przekazany został do właściwych organów celem

zaopiniowania i uzgodnienia. W wyniku przeprowadzonego procesu opiniowania i uzgodnień, zgodnie z art. 11 pkt 6 ww. ustawy, w projekcie Studium dokonano niezbędnych korekt wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień. Procedura opiniowania i uzgodnień została powtórzona w niezbędnym zakresie. Właściwe organy zaopiniowały i uzgodniły skorygowany projekt Studium.

Zgodnie z art. 11 pkt 7 i 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Warki ogłoszeniem i obwieszczeniem z dnia 21 sierpnia 2018 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Studium i prognozy w terminie od 10 września 2018 r. do 9 października 2018 r. oraz możliwości składania uwag, określając formę, miejsce i termin ich składania. Uwagi mogły być składane w terminie od 10 września 2018 r. do 31 października 2018 r. na piśmie, ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Warce lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Studium rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 1 października 2018 r. W odpowiedzi na ogłoszenie w wyznaczonym terminie do Urzędu Miejskiego w Warce wpłynęły 2 uwagi.

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Warki Zarządzeniem Nr GPK.0050.194.2018 z dnia 30 listopada 2018 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozpatrzył uwagi do Studium. Żadna z uwag nie została uwzględniona.

Zgodnie z art. 11 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt Studium wraz z listą nieuwzględnionych uwag został przedstawiony przez Burmistrza Warki do uchwalenia Radzie Miejskiej w Warce.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uchwala rada gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 11 pkt 9 ww. ustawy.