

Uchwała Nr 97/III/17/99
Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta
i Gminy Konstancin-Jeziorna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, z późniejszymi zmianami) oraz art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z dnia 25 lutego 1999 r.) oraz w związku z Uchwałą Nr 73/II/XV/95 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 kwietnia 1995 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin-Jeziorna.

Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala co następuje:

§ 1

Przedmiotem niniejszej uchwały jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 2

1. Studium obejmuje obszar miasta i gminy w granicach administracyjnych.

2. Zatwierdzeniu podlega:

- a) tekst ustaleń, zawarty w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) rysunek (plansza) w skali 1:10 000 pt. „Kierunki zagospodarowania, polityka przestrzenna”, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 3

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin-Jeziorna ustala generalne założenia polityki przestrzennej Gminy, które będą podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, w prasie lokalnej oraz na tablicach ogłoszeń w sposób zwyczajowo przyjęty.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Stanisław Szen

ZAŁĄCZNIK Nr 1 do Uchwały nr 97/III/17/99 z dnia 27.12.1999 r.

WPROWADZENIE

1. Podstawa, cel i zakres opracowania

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konstancin-Jeziorna” zostało opracowane na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Nr 73/II/XV/95 z dnia 10 kwietnia 1995 r.

Podstawą formalną opracowania jest umowa Nr 56/95/NU z dnia 12 grudnia 1995 r zawarta między Zarządem Miasta i Gminy i Biurem Programowania i Projektowania Rozwoju Łodzi – obecnie Biurem Rozwoju w Łodzi, Urbanistyka i Komunikacja.

„Studium...” wykonano zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem opracowania jest określenie polityki przestrzennej gminy oraz polityki inwestycyjnej i kierunków rozwoju.

Zgodnie z cytowaną ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym w „studium...” określa się w szczególności:

1. Obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego.

2. Lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe.
3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy.
4. Obszary zabudowane, ze wskazaniem w miarę potrzeby terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji.
5. Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
6. Kierunki rozwoju komunikacji i uzbrojenia.
7. Obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

Opracowanie obejmuje cały teren miasta i gminy Konstancin-Jeziorna w granicach administracyjnych, o powierzchni 7904 ha, z czego 1724 ha zajmuje miasto Konstancin-Jeziorna.

2. Celowość i zasady opracowania studium

Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r realizację zabudowy prowadzi się zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w oparciu o które wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Uchwalone przez Radę Miejską „studium...” nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jest jednak opracowaniem określającym politykę gminy w zakresie gospodarki przestrzennej.

Jest aktem o dużym znaczeniu dla dalszego postępowania organów gminy i służy między innymi do:

- podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w tym obligatoryjnych),
- realizacji uchwał o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich spójności z ustaleniami studium,
- ofertowej działalności organów gminy,
- posługiwania się przepisami ustaw szczegółowych, które mają swój aspekt przestrzenny na obszarze gminy, wpływają na ustalenia studium i wiążą również w postępowaniach administracyjnych organy gminy.

Prace nad sporządzaniem studium prowadzone były etapowo.

W pierwszej części przeprowadzono inwentaryzację stanu istniejącego, dokonano analizy i oceny częściowych uwarunkowań do zagospodarowania przestrzennego.

Opracowania te składają się z opisów i plansz w skali 1:10 000:

1. użytkowania terenów,
2. pokrycia planami,
3. własności terenów,
4. rolniczego wykorzystania terenów,
5. środowiska przyrodniczego,
6. środowiska kulturowego,
7. komunikacji,
8. uzbrojenia – gospodarka wodno-ściekowa,
9. uzbrojenia – energetyka, telekomunikacja.

W zakresie ochrony środowiska kulturowego wykonano ponadto dwa opracowania:

- studium historyczno-urbanistyczne dla obszaru miasta Konstancina w granicach ochrony konserwatorskiej (zespołu budowlanego i ochrony rozplanowania, parcelacji, charakteru działek ... terenu – wpisanego do rejestru),
- studium historyczno-ruralistyczne osadnictwa wiejskiego w gminie.

Zgromadzony materiał posłużył do sporządzania części wnioskowej z koncepcją studium, która była przedmiotem analizy i konsultacji.

Uwaga: zebrany w trakcie analiz materiał może być pomocny do sporządzania planów miejscowych. Na etapie wejściowym może służyć do zasygnalizowania istniejących na danym terenie uwarunkowań do powtórnego przeanalizowania w skali szczegółowej, odpowiedniej do opracowywanego planu.

Pełny elaborat „Studium” wykonany jesienią 1997 r. był przedłożony do zaopiniowania organom, o których mowa w art. 18, ust. 2 pkt. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Opinie, wraz z pozostałą korespondencją, zawarte są w odrębnej teczce pt. „Dokumenty formalno-prawne, opinie”.

Końcowy elaborat „Studium” wykonany w maju 1998 r. zawierał:

- opis – treść ustaleń,
- rysunki (plansze) w skali 1:10 000:
 - Nr 1 Uwarunkowania rozwoju,
 - Nr 2 Kierunki zagospodarowania – polityka przestrzenna,
 - Nr 3 Uzbrojenie, gospodarka wodno – ściekowa,
 - Nr 3a Uzbrojenie, energetyka i telekomunikacja,
 - Nr 4 Rejestr planów.

Uwagi i wnioski krytyczne do ww. opracowania spowodowały konieczność dokonania ponownej analizy i korekty ustaleń „Studium”. Korekty te, nie zmieniające w zasadniczy sposób wcześniejszych ustaleń, nie wymagają powtórzenia procedury formalnej (opiniowania).

Opracowanie po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miejskiej zostało ostatecznie przyjęte przez Zarząd Gminy w listopadzie 1999 r. i przedłożone Radzie Miejskiej do uchwalenia.

TEKST USTALEŃ

Rozdział I. CELE ROZWOJU I FUNKCJE GMINY

1. Przyjmuje się, że funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowiskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami:

- usługową, w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji,
- mieszkaniową,
- rolniczą,
- produkcyjną.

2. Głównym celem przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej władz samorządowych jest zachowanie i zrównoważony rozwój tych funkcji.

3. Przemiany społeczne i gospodarcze gminy, mające na celu zachowanie i stymulację dalszego rozwoju wiodącej funkcji uzdrowiskowej, powinny podlegać zasadom rozwoju proekologicznego.

4. Jednym z ważniejszych celów rozwoju jest problem podniesienia standardu obsługi technicznej w zakresie komunikacji i uzbrojenia. Prawidłowa obsługa komunikacyjna, w tym przeniesienie ruchu tranzytowego poza obszar uzdrowiska oraz uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej jest naczelnym zadaniem władz gminy.

Dla funkcji uzdrowiskowej przyjmuje się:

1. Utrzymanie i umiarkowany rozwój istniejącej bazy lecznictwa uzdrowiskowego, oparty na realnych przesłankach społeczno-gospodarczych, głównie na obszarze szeroko pojętej strefy uzdrowiskowej.

2. Poprawę standardów obsługi leczniczej.

3. Rozwój zaplecza noclegowego (hotelowo-pensjonatowego).

4. Poprawę standardów sanitarnych (pełne wyposażenie strefy uzdrowiskowej w wodociągi, kanalizację sieciową, wprowadzenie ogrzewania ekologicznego, zabezpieczenie przed hałasem itp.).

Dla funkcji usługowej zakłada się:

1. Realizację nowych obiektów i placówek usługowych dla mieszkańców miasta i gminy, wykształcenie ośrodka usługowego „centrum” i ośrodków lokalnych.

2. Realizację usług dla kuracjuszy uzdrowiska i przyjezdnych (w tym na pobyt świąteczny i dłuższy) oraz stałych mieszkańców miasta i gminy na obszarze całej strefy uzdrowiskowej i wybranych terenach. Usługi te, to przede wszystkim urządzenia i obiekty rekreacyjno-sportowe (baseny i sale sportowe, boiska, ścieżki zdrowia, ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne), baza gastronomiczno-hotelowa, pola biwakowe i parkingi wraz z sezonowym zapleczem gastronomiczno-handlowym.

3. Rozwój bazy noclegowej typu „agroturystyka”.
4. Realizację usług komercyjnych i usług publicznych o charakterze ponadlokalnym, przeznaczonych do pełnienia funkcji administracyjno-biurowej, oświaty, nauki, kultury, obsługi bankowej.

Dla funkcji mieszkaniowej zakłada się:

1. Adaptację istniejących zasobów z rehabilitacją wybranych terenów.
2. Dalszy rozwój mieszkalnictwa wielorodzinnego, w tym realizowanego ze środków gminy (budownictwo komunalne).
3. Rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego, zróżnicowanego – dla stałych mieszkańców o normalnym standardzie, rezydencjonalnego (również jako drugie mieszkanie), sezonowego (letniskowego).
4. Dążenie do pełnej obsługi mieszkalnictwa w usługi z nim związane w zakresie oświaty, wychowania, kultury i opieki zdrowotnej.

Dla funkcji rolniczej przyjmuje się:

1. Dalszy rozwój upraw intensywnych (w tym warzywniczych) na najlepszych kompleksach glebowych oraz upraw o charakterze ekologicznym (zdrowa żywność).
2. Rozwój sadownictwa.
3. Rozwój drobnego przetwórstwa rolno-spożywczego.

Dla funkcji produkcyjnej dopuszcza się:

- możliwość realizacji nieuciążliwej produkcji na obszarach peryferyjnych miasta i gminy.

Rozdział II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

Za główne uwarunkowania rozwoju przyjmuje się:

1. Uzdrowisko,
2. Uwarunkowania kulturowe,
3. Uwarunkowania przyrodnicze,
4. Uwarunkowania w zakresie rolnictwa.

UZDROWISKO

Przyjęcie funkcji uzdrowskiej jako głównej w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy wymaga utrzymania na odpowiednim poziomie wszystkich obiektów i urządzeń uzdrowskiej, zachowanie wszystkich warunków ochrony strefy uzdrowskiej wraz z otoczeniem oraz wyeliminowanie bądź zminimalizowanie wszelkich uciążliwości, głównie wynikających z komunikacji (hałas i zanieczyszczenie powietrza).

UWARUNKOWANIA KULTUROWE

1. Zakłada się ochronę zasobów kulturowych i środowiska kulturowego jako odgrywających zasadniczą rolę dla jakości życia mieszkańców, atrakcyjności obszaru, turystyki a więc podstaw rozwoju miasta i gminy.
2. Podstawowe chronione elementy środowiska kulturowego na obszarze miasta i gminy są nierozdzielnie związane z podstawową funkcją uzdrowską gminy.
3. Zasoby dziedzictwa kulturowego stanowią trwałe i istotny element struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta, a wartości reprezentowane przez pojedyncze obiekty i zespoły służą jako wzorzec kształtowania ładu przestrzennego.
4. Do najważniejszych uwarunkowań wynikających z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych należą istniejące na obszarze miasta i gminy cenne zespoły, budynki i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej, z najcenniejszym z nich, zespołem budowlanym wraz z układem urbanistycznym w Konstancinie, wpisanym do rejestru, w tym dwa obszary stref ochrony konserwatorskiej o różnym charakterze ochrony, obydwie wpisane do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 28.02.1990 r. pod Nr 1415 – A:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego UKZ,

- 2) strefa ochrony zespołu budowlanego BKZ.
5. Postuluje się objęcie ochroną następujących obszarów:
- strefę ochrony historycznej parcelacji letnisk: Konstancin, Skolimów, Chylice i Królewska Góra U1,
 - strefę ochrony krajobrazu obejmującą dolinę rzeki Jeziorki powyżej Parku Zdrojowego oraz otwarte tereny pomiędzy parkiem Grapa i zespołem mieszkalno-fabrycznym dawnej Mirkowskiej Fabryki Papieru,
 - zespół mieszkalno-fabryczny dawnej Mirkowskiej Fabryki Papieru.
6. Ochronie podlegają tereny stref ochrony archeologicznej, w których zawarte są stanowiska archeologiczne, reprezentowane przez zachowane ślady starożytnych i średniowiecznych osad i cmentarzy.
7. W granicach administracyjnych miasta, poza obszarami stref UKZ i BKZ znajdują się ponadto następujące budynki i obiekty, podlegające ochronie konserwatorskiej przez wpis do rejestru:
- willa „Anielin” ul. Jaworskiego 5 (Jeziorna) – nr rej. 918,
 - stara papiernia w Jeziornie – budynek mieszkalny i przemysłowy (częściowo ruiny po pożarze) – nr rej. 1040/149,
 - neogotycki kościół p.w. Opieki św. Józefa z ogrodzeniem w Jeziornie przy ul. Jaworskiego 1a – nr rej. 1214,
- oraz objęte ochroną – ewidencją:
- dwór i park dworski w Skolimowie
 - Osada Fabryczna nr 2, 4, 8, 11, 12, 14, 15, 22, 23, 24.
8. Na obszarze gminy znajdują się następujące, chronione wpisem do rejestru zabytków obiekty:
- w Bielawie, nr rej. 1288/87 – zespół dworsko – parkowy, w tym:
 - browar, fragment muru,
 - kapliczka z ogrodzeniem,
 - park dworski,
 - dworek,
 - starorzecze rzeki Jeziorki,
 - w Oborach, nr rej. 1069/236 – zespół pałacowo-parkowy, w tym:
 - pałac,
 - park,
 - w Słomczynie:
 - kościół p.w. św. Zygmunta – nr rej. 1104/263,
 - dzwonnica – nr rej. + 1104/263
 - cmentarz, kaplica cmentarna rodziny Potulickich – nr rej. 1336.
9. Na obszarze gminy znajdują się następujące obiekty, objęte ochroną – ewidencją:
- w Okrzeszynie (Kępa Okrzewska):
 - dworek
 - w Oborach:
 - oficyna w zespole,
 - browar,
 - obora,
 - czworak,
 - w Łyczynie – Parceli:
 - spichlerz,
 - dwór
 - w Kawęczynie:
 - park dworski w zespole dworsko-parkowym,
 - dwór,
 - kaplica,
 - most (mosty).

10. Ochronie konserwatorskiej podlegają cmentarze w Nowym Wierzbnie i Cieciszewie (również relikty i cmentarz z czasów I wojny światowej), Gassach (cmentarz poległych w 1939 r), Oborach – Łyczynie (cmentarz z czasów I wojny światowej).

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

1. W gminie wyróżniono kilku jednostek funkcjonalnych, o bardziej lub mniej rygorystycznych uwarunkowaniach środowiska, do zagospodarowania w zależności od jego jakości i wartości przyrodniczych oraz statusu prawnej ochrony jaki nadano tym obszarom. Należą do nich:

1) obszar uzdrowski – objęty ochroną, realizowaną stosownie do postanowień statutu uzdrowskiego (Uchwała Nr XIX/89/72 WRN w Warszawie z dnia 30.10.1972 r.), który ze względu na podstawową, uzdrowską funkcję gminy uważa się za priorytetowy. Wyznaczono w nim strefy ochronne A, B i C, w których obowiązują szczególne warunki ochrony, zakazy i nakazy.

Uwarunkowania dla rozwoju wielu funkcji związanych z procesem urbanizacyjnym są w tym obszarze rygorystyczne, w znaczny sposób ograniczają rozwój gospodarczy gminy, w procesie ekorozwoju (rozwoju zrównoważonego) są elementem przeciwstawnym procesom urbanizacyjnym i stanowią niezbędne dla nich tło. Obszar ten jest również podstawowym ogniwem w programie utrzymania oraz prawidłowego funkcjonowania uzdrowskiego Konstancin-Jeziorna.

2) inne jednostki przyrodnicze:

a) rezerwy – objęte najwyższą formą ochrony,

b) obszary Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, w skład którego te rezerwy wchodzi,

c) tereny objęte strefą Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

d) pojedyncze lub obszarowe formy ochrony wynikające z przepisów szczególnych w tym również pomniki przyrody, parki i tereny zieleni, gleby I-III klasy bonitacyjnej, obszary ochrony wód podziemnych i inne.

2. Na terenie jednostek obowiązują szczególne warunki ochrony przyrody, z określonymi, nakazami i zakazami.

3. Wszystkie wymienione w pkt 1. obszary objęte prawną ochroną – wraz ze strefą uzdrowskiego – tworzą w całości ekologiczny system obszarów chronionych – ESOCh, zajmujący prawie 50% powierzchni gminy. Obszary te mają znaczenie ochronne w systemach ponadlokalnych i służą nie tylko poprawie standardów życia mieszkańców gminy, ale również aglomeracji warszawskiej.

4. Dla zapewnienia prawidłowego, zgodnego z zasadami ochrony środowiska przyrodniczego funkcjonowania obszarów w systemie ESOCh, w oparciu o Ustawę o ochronie przyrody oraz Ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym, dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego Dyrekcja Parku winna wykonać plan ochrony, którego ustalenia byłyby wiążące przy wykonywaniu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego całego parku, którego obowiązek wykonania spoczywa w równym wymiarze na Wojewodzie Warszawskim i Radzie Miejskiej.

UWARUNKOWANIA W ZAKRESIE ROLNICTWA

1. Rozwój funkcji rolniczej związany jest przede wszystkim z:

1) występowaniem na znacznym obszarze gminy gleb bardzo dobrych i dobrych w I-IV klasie bonitacyjnej, z dużym udziałem gleb klas I-III,

2) dużym udziałem (ponad 17 %) trwałych łąk i pastwisk o strukturze użytków rolnych,

3) dominującym udziałem gospodarki indywidualnej w strukturze własnościowej gruntów,

4) znacznym udziałem gospodarstw obszarowo małych (prawie 82% ogólnej liczby gospodarstw stanowią gospodarstwa do 5 ha),

5) bliskością Warszawy – rynku zbytu na produkty rolne oraz dużej ekspansji na obszar gminy (budownictwo, turystyka, wypoczynek).

2. Kierunki działań winny zmierzać do:

- 1) ochrony przed zmianą użytkowania gruntów rolniczych o klasach I-III występujących w rejonie wschodnim oraz gleb organicznych, mułowo-torfowych i murszowych, występujących w niewielkiej ilości w dnach dolin rzecznych i starorzeczach,
- 2) ograniczenia wyłączeń z użytkowania rolnego gruntów III i IV klasy w pozostałej części gminy,
- 3) poprawy struktury obszarowej gospodarstw, z punktu widzenia racjonalnej gospodarki ziemią, poprzez zwiększenie udziału gospodarstw dużych i ich ochronę,
- 4) wspieranie grupy obszarowo średnich i dużych gospodarstw rolnych – powyżej 5 ha,
- 5) utrzymania dotychczasowej funkcji rolniczej, ze zwiększeniem upraw intensywnych (warzywnictwo i sadownictwo), w tym upraw zdrowej żywności.

Rozdział III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przyjęto jako główne kierunki działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego:

- 1) adaptację,
- 2) ochronę,
- 3) rozwój.

ADAPTACJA

1. Adaptacją połączoną z właściwą eksploatacją i z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy oraz rehabilitacji terenu tj. wymiany budynków i podniesieniem standardu, objęto tereny zainwestowania miejskiego i osadnictwa wiejskiego o względnie zakończonym procesie realizacji i uporządkowanym (zdefiniowanym) układzie przestrzennym.

Zaliczono do nich również tereny przesądzone do realizacji budownictwa i znajdujące się w trakcie realizacji:

- Nowego Wierzbna,
- Czarnowa,
- osiedla Witaminowa,
- osiedla Cegielnia Oborska,
- zespołu mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego w Jeziornie (osiedle Mirków),
- położone poza granicą administracyjną miasta zespoły mieszkalnictwa jednorodzinne Łyczyn-Parcela, Kawęczynek-Borowina, Bielawa i inne mniejsze.

2. Dzielnica uzdrowskowa winna stać się obszarem szczególnie aktywnego zainteresowania władz gminy, skierowanego na utrzymanie walorów zabytkowej substancji kubaturowej, zachowanie warunków i poprawę standardów funkcji leczniczej i rehabilitacyjnej oraz zachowanie mikroklimatu środowiska leśnego.

OCHRONA

Tereny, których ochrona przed urbanizacją winna być naczelnym zadaniem władz gminy, to:

- 1) prawnie chronione, leśne obszary Chojnowskiego Parku Krajobrazowego z rezerwatami przyrody,
- 2) tereny niebudowlane, podmokłe doliny i starorzeczka, dolinę Wisły i rzeki Jeziorki, wchodzące w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) tereny rolne, w tym najwyższych klas bonitacyjnych położone we wschodniej części gminy, wzdłuż Wisły, na tarasie zalewowym.

ROZWÓJ

1. Rezerwę dla dalszego rozwoju miasta i gminy stanowią pozostałe tereny. Największe rezerwy terenowe dla rozwoju układu przestrzennego znajdują się w północnej części obszaru miasta – gminy. Są to rejony:

- Klarysewa,
- tzw. rejon „pod skarpą”.

2. Pewne rezerwy terenowe dla rozwoju urbanizacji istnieją również w południowej części gminy oraz jako możliwości uzupełnienia zabudowy – zarówno w mieście jak i na terenach wiejskich, głównie wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, szczególnie na najsłabszych glebach.

3. Jednym z ważniejszych zadań zagospodarowania przestrzennego winno być dążenie do pełniejszego zdefiniowania i zbliżenia do dzielnicy uzdrowskiej ośrodka usługowego „centrum”.

Powinien on obejmować obszar położony wzdłuż ul. Warszawskiej, od przejazdu kolejowego i ul. Wilanowskiej – do ulicy Kopernika, wraz z przyległymi fragmentami przy ulicach Bielawskiej, Polnej, Nowopiaseczyńskiej, Fabrycznej, Wojska Polskiego i Piłsudskiego (orientacyjny zasięg pokazano na planszy).

4. Należy również wyraźniej wyodrębnić lokalne ośrodki usługowe:

- 1) w rejonie skrzyżowania ulic Prusa, Chylickiej, Długiej – dla rejonu Skolimowa – Chylic,
- 2) w rejonie projektowanego skrzyżowania ulicy Granicznej i projektowanej – dla Nowego Wierzbna,
- 3) w rejonie osiedla przyfabrycznego – dla osiedla Mirków,
- 4) we wsi Słomczyn.

5. Teren uzdrowiska, tereny rozwojowe i rejon „centrum” traktuje się jako obszary strategiczne.

Za problemy strategiczne uznaje się również sprawę pełnego uzbrojenia terenu uzdrowiska oraz właściwej, jak najmniej kolizyjnej obsługi komunikacyjnej.

Rozdział IV. POLITYKA PRZESTRZENNA

Politykę przestrzenną w odniesieniu do terenów określono w stosunku do poszczególnych obszarów oraz w odniesieniu do poszczególnych funkcji.

Mając na uwadze cele rozwoju gminy i główne kierunki zagospodarowania przestrzennego, obszar miasta – gminy podzielono na trzy główne strefy polityki przestrzennej:

- 1) Strefy ochrony ekologicznej (wartości przyrodniczych) – E,
- 2) Strefy ochrony wartości rolniczych (rolnicze przestrzenie produkcyjne) – R,
- 3) Strefy urbanizacji (tereny budowlane) – U.

POLITYKA PRZESTRZENNA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW USTALENIA DLA STREF OCHRONY EKOLOGICZNEJ – E

Strefa 1 E

1. Strefa obejmuje Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – teren szczególnej ochrony ekologicznej oraz koryto rzeki Wisły z obrzeżem, o bogatej roślinności wodnej i lęgowej oraz stanowiskami fauny – o znaczeniu ponadkrajowym.

2. W strefie obowiązują ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego, w szczególności:

- bezwzględny zakaz zabudowy,
- dopuszcza się działania wspomagające ochronę wód i żeglugi oraz turystykę i wypoczynek (UT) – przystanie, plaże, ścieżki zdrowia itp., bez obiektów kubaturowych, trwale związanych z terenem,
- maksymalne zachowanie stanu istniejącego użytkowania terenu.

Strefa 2 E

1. Strefa obejmuje tereny obniżeń pradolinnych i starorzeczy w obrębie terasy zalewowej i nadzalewowej rzeki Wisły, w tym dolina rzeki Jeziorki, z wodami i zielenią – w większości w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Tereny niebudowlane.

2. W strefie obowiązuje:

- 1) zakaz zabudowy oraz warunki zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego,
- 2) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej i związanej z produkcją rolną (rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego siedliska),

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji i wypoczynku (UT) pod warunkiem uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

3. Szczególnie starannego zagospodarowania wymaga dolina rzeki Jeziorki, odcinek przylegający do dzielnicy uzdrowskiej. Powinien on docelowo przybrać formę parku z urządzeniami rekreacyjnymi (ścieżki zdrowia) i elementami małej architektury (altanki, ławki, rzeźby itp.). W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, ściśle związanych z funkcją uzdrowiska na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Strefa 3 E

1. Strefa obejmuje obszar leśny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, objęty szczególną ochroną środowiska przyrodniczego.

2. W strefie obowiązują postanowienia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego z dnia 1 czerwca 1993 r.

Strefa 3/1 E

1. Strefa obejmuje tereny leśnych rezerwatów przyrody:

1) „Obory” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 16.10.1979 r.,

2) „Skarpa Oborska” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 03.12.1981 r.,

3) „Łyczynskie Olszyny” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 16.10.1979 r.

4) „Łęgi Oborskie” – powołany Zarządzeniem MLiPD z dnia 03.12.1981 r., wraz z otulinami.

2. W strefie obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy. Zaleca się zachowanie istniejących ogródków działkowych.

3. Ze względu na potrzeby rozwojowe SGGW-u nakłada się obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania na obszarze 3/1E.

Strefa 3/2 E

1. Strefa obejmuje teren skarpy wysoczyznowej (Skarpa Warszawska) wraz z otuliną, w granicach obszaru chronionego krajobrazu, w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

2. W strefie obowiązuje zakaz zabudowy, utrwalania zabudowy istniejącej oraz warunki ochrony zawarte w Rozporządzeniach Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu i Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Strefa 3/3 E

1. Strefa obejmuje teren skarpy wysoczyznowej (Skarpa Warszawska) wraz z otuliną, w granicach obszaru chronionego krajobrazu.

2. W strefie obowiązuje zakaz zabudowy, utrwalania zabudowy istniejącej oraz warunki ochrony zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego.

Proponuje się utworzyć na terenach stref 3/2 E i 3/3 E geomorfologiczny rezerwat przyrody. Ewentualny, ograniczony zasięg inwestowania na obszarze pod Skarpą powinien wynikać z ustaleń opracowanego planu miejscowego.

Strefa 4 E

1. Strefa obejmuje tereny powiązań ekologicznych pomiędzy rezerwatami (teren SGGW). Tereny niebudowlane.

2. W strefie obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy. Postulowane zadrzewienie lub zalesienie terenów.

Strefa 5 E

1. Strefa obejmuje teren powiązań ekologicznych i strefy izolacyjnej od wysypiska odpadów w Łubnej. Teren niebudowlany.

2. W strefie obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy.

3. Ze względu na sąsiedztwo wysypiska w Łubnej (gmina Góra Kalwaria) postulowane maksymalne zadrzewienie i zalesienie terenu w części południowej.

Strefa 6 E

1. Strefa obejmuje teren powiązań ekologicznych pomiędzy tzw. Cegielnią Chylicką i doliną Jeziorki, na obszarze dzielnicy uzdrowskiej.

2. W strefie obowiązuje:

- 1) zakaz zabudowy.
- 2) dopuszcza się w części południowej realizację urządzeń obsługi turystyki i rekreacji (UT) – w zasadzie bez obiektów kubaturowych. W części północnej w uzasadnionych przypadkach (w ramach istniejących podziałów własnościowych) dopuszcza się zabudowę mieszkalną z warunkiem zachowania 85% powierzchni działki biologicznie czynnej. Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych.

Strefa 7 E

1. Strefa obejmuje tereny powiązań ekologicznych – zastoje pomiędzy doliną Jeziorki, parkiem w Skolimowie i Parkiem Zdrojowym a terenami buforowymi 9E.
2. Ustala się utrzymanie terenu wolnego od zabudowy w pasie o szerokości minimum 20 m od istniejącego cieku, po obydwu stronach. Szczegółowy zasięg ochrony dna doliny przed zabudową należy ustalić w oparciu o operat tzw. wysokiej wody. Ostateczna wielkość terenu – do sprecyzowania w planie miejscowym.
3. Postulowane maksymalne zadrzewienie terenów, również jako zieleń izolacyjna od bocznicy kolejowej i projektowanej drogi.

Strefa 8 E

Strefa obejmuje teren otuliny rezerwatu „Las Kabacki” (50,0 m). Obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy, adaptacja istniejącej.

Strefa 9 E

1. Strefa obejmuje tereny buforowe rezerwatu „Lasu Kabacki”
2. W strefie obowiązuje:
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy,
 - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, zabudowy usługowej w zakresie obsługi rekreacji i wypoczynku (UT), oświaty, kultury i zdrowia, z dużym udziałem zieleni wysokiej. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - 3) zakaz tworzenia zwartych zespołów zabudowy mieszkaniowej na małych działkach (poniżej 3000 m²),
 - 4) na terenie wsi Kierszek, w części przylegającej do Lasu Kabackiego realizacja zabudowy w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
 - 5) maksymalne zadrzewienie i zalesienie terenów.

Strefa 10 E

Strefa obejmuje teren skarpy wysoczyznowej (Skarpa Warszawska w rejonie Klarysewa). Obowiązuje bezwzględny zakaz nowej zabudowy.

USTALENIA DLA STREFY OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH – R

1. Strefa ochrony wartości rolniczych obejmuje tereny upraw rolnych, bez prawa zabudowy.
2. W strefie dopuszcza się:
 - 1) adaptację istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej i letniskowej (rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego siedliska),
 - 2) na terenach użytkowanych rolniczo, położonych w sąsiedztwie rzeki Wisły, dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość realizacji programu ogólnodostępnego, sportowo-rekreacyjnego wraz z obiektami kubaturowymi, bez prawa lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Realizacja programu z zastosowaniem procedury wynikającej z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów szczegółowych.
3. Wyróżnia się ponadto:
 - 1) Teren 1R(Ur) – pod Okrzeszynom, traktuje się go jako docelową rezerwę. Realizacja zamierzeń w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
 - 2) Teren 2R(Ur) – rejon Słomczyna, dopuszcza się docelową ekstensywną zabudowę terenu, na dużych działkach (1500-3000 m²), z udziałem zieleni, nawet z możliwością dolesień. Zakaz zwartej zabudowy mieszkaniowej na małych działkach.

USTALENIA DLA STREF URBANIZACJI – UA (adaptowanej zabudowy)

Strefy urbanizacji Ua obejmują tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy.

W strefie urbanizacji Ua znajdują się tereny dzielnicy uzdrowskiej i terenów przyległych, obejmujące

- 1) 1 Ua – teren dzielnicy uzdrowskiej w granicach A, B1(Z) i B1(W) ochrony uzdrowiska,
- 2) 2 Ua – teren dzielnicy uzdrowskiej poza granicami A i B1 ochrony uzdrowiska,
- 3) 3 Ua – teren dzielnicy uzdrowskiej poza granicami A i B1 ochrony uzdrowiska (część zachodnia) w granicach ochrony konserwatorskiej historycznej parcelacji letnisk (projekt),
- 4) 4Ua/E – teren zabudowany w dolinie rzeki Jeziorki,
- 5) pozostałe tereny Ua obejmują zakończone realizacje i będące w toku, na terenach w granicach administracyjnych miasta i na terenach wiejskich.

Strefa 1 Ua

1. W strefie obowiązuje:

- 1) podporządkowanie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu głównej, leczniczej i rehabilitacyjnej funkcji terenu,
- 2) warunki realizacji zgodne ze Statutem Uzdrowiska (Uchwała WRN w Warszawie Nr XIX/89/72 z dnia 30 października 1972 r.) i przepisami wykonawczymi (Uchwała MRN w Konstancinie-Jeziornie Nr VIII-123/73 z dnia 27 września 1973 r.),
- 3) ochrona konserwatorska zespołu budowlanego (wpisanego do rejestru),
- 4) ochrona konserwatorska rozplanowania, parcelacji, charakteru działek leśno-ogrodowych, typu zabudowy wolnostojącej w zieleni (obszar wpisany do rejestru).

2. Ochronie podlega również środowisko przyrodnicze, las – w tym część terenu w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r).

3. W strefie dopuszcza się realizację obiektów służby zdrowia (leczniczych i rehabilitacyjnych), usług związanych z funkcjonowaniem uzdrowiska, w tym przeznaczonych dla obsługi kuracjuszy i mieszkańców stałych, budownictwa mieszkaniowego, w tym o charakterze pensjonatowo-hotelowym, obiektów i urządzeń wspomagających uzdrowisko.

4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym). Minimalna powierzchnia biologicznie czynnej powierzchni działki – 85%.

5. Obowiązuje pełne uzbrojenie w wodociąg i kanalizację, ogrzewanie ekologiczne. Maksymalne wyciszenie hałasu komunikacyjnego.

6. Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich funkcji produkcyjnych i usługowych, nie związanych z uzdrowiskiem.

7. Obowiązkowe opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Strefa 2 Ua

1. W strefie ochrony konserwatorskiej zespołu budowlanego (wpisanego do rejestru), ochrony konserwatorskiej rozplanowania, parcelacji, charakteru działek leśno-ogrodowych, typu zabudowy wolnostojącej w zieleni (obszar wpisany do rejestru) obowiązuje:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych i usług podstawowych o nieprzekraczalnej wysokości nowej zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
- 3) pełne uzbrojenie terenu.

2. Poza strefą usług „centrum” obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich funkcji produkcyjnych i usług nie związanych bezpośrednio z mieszkalnictwem i uzdrowiskiem.

Strefa 3Ua

1. W strefie obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych i usług,
- 2) pełne uzbrojenie terenu, bezpieczne dla środowiska przyrodniczego.

2. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych i usług podstawowych.

3. Obowiązkowe opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga:

Na obszarze szeroko pojętej dzielnicy uzdrowskiej (tereny 1 Ua – 3Ua) wymagany jest szczególnie wysoki poziom projektowania i realizacji zabudowy.

Należy rozważyć w przyszłości skorygowanie strefy ścisłej ochrony uzdrowiska w granicach strefy A. Jej utworzenie będzie możliwe po wykonaniu oddzielnego, specjalistycznego opracowania, uzasadniającego potrzebę dokonania takiej korekty oraz ewentualnie jej skutki dla prawidłowego funkcjonowania strefy.

Strefa 4Ua/E

1. W strefie, w dolinie Jeziorki, obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy.
2. Istnieje możliwość realizacji nowej zabudowy w ograniczonym zakresie. tj. w pasie około 50 m wzdłuż ulicy, jak najdalej od rzeki Jeziorki o nieprzekraczalnej wysokości zabudowy – 2 kondygnacje (1 kondygnacja z poddaszem użytkowym).
3. Postuluje się potrzebę opracowania operatu na tzw. wysoką wodę, który określi ostateczny zasięg ochrony dna doliny przed zabudową.

Strefa 5 Ua

1. W strefie obejmującej tereny istniejącego zainwestowania, wymagające rehabilitacji postuluje się likwidację budynków w złym stanie technicznym.
2. Preferowane budownictwo wielorodzinne w strefie „centrum” z usługami w parterach. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje w pasie głównych ulic, pozostałej – 3 kondygnacje.

Strefa 6 Ua

W strefie obejmującej tereny (częściowo zalesione) istniejącego zainwestowania w granicach obszaru chronionego krajobrazu, w rejonach: Nowe Wierzbno i Czarnów obowiązuje: realizacja zabudowy w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, pełne, bezpiecznie ekologicznie uzbrojenie oraz maksymalne zadrzewienie działek.

Pozostałe tereny Ua

1. Obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy. W wyznaczonych ciągach i zespołach zabudowy wiejskiej dopuszcza się wymianę budynków i uzupełnianie w ramach siedliska, również wydzielanie – wzdłuż drogi – nowych działek budowlanych.
2. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

USTALENIA DLA STREF ROZWOJU – Ur (projektowanej zabudowy)

Strefy rozwoju Ur obejmują:

- 1) 1Ur – tereny wolne od zabudowy, przeznaczone do realizacji, dla których zatwierdzono lub podjęto opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmują rejon: wsi Bielawa, Nowe Wierzbno, Czarnów, Łyczyn-Parcela, Kawęczynek-Borowina, osiedle „Witaminowa”,
- 2) 2Ur – teren projektowanego mieszkalnictwa jednorodzinnego w rejonie Klarysewa,
- 3) 3Ur – teren projektowanego budownictwa mieszkaniowego, w tym wielorodzinnego – komunalnego i usług,
- 4) pozostałe tereny Ur uzupełniające istniejącą zabudowę w mieście i na terenach wiejskich.

USTALA SIĘ:

Strefa 1Ur

Obowiązuje realizacja zgodnie z planem miejscowym. Pełne uzbrojenie, bezpieczne ekologicznie.

Strefa 2Ur

1. Postuluje się ekstensywną formę zabudowy (rezydencjonalna) na działkach 1500-3000 m², z usługami podstawowymi. Nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje (1 kondygnacja z poddaszem użytkowym). Maksymalne zadrzewienie działek. Pełne uzbrojenie bezpieczne ekologicznie.
2. Obowiązkowe opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Strefa 3Ur

W strefie obowiązuje nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje, (3 kondygnacje, z poddaszem użytkowym).

Wyróżnia się ponadto:

1. Teren 4Ur – rejon Starego Wierzbna, z przeznaczeniem pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową (działki 1500-3000 m²) plus cele publiczne.

Realizacja w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zakaz lokalizacji zabudowy w strefach od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia i linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

2. Teren 5Ur(P) – w rejonie wsi Habdzin z przeznaczeniem dla działalności produkcyjnej, bez budynków mieszkalnych.

Realizacja w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zapewniający dogodny dojazd. Pełne sieciowe uzbrojenie.

3. Teren 6Ur – w rejonie Turowic, z przeznaczeniem pod nieuciążliwą działalność usługową i produkcyjną, z dopuszczeniem budownictwa mieszkalnego. Uciążliwość nie wykraczająca poza granice działki.

Realizacja w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Pełne sieciowe uzbrojenie.

Pozostałe tereny Ur

1. Obowiązuje realizacja w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2. Dopuszcza się realizację mieszkalnictwa jednorodzinnego, zagrodowego, usług i funkcji produkcyjnej.

3. Usługi i zakłady produkcyjne mogące stwarzać uciążliwość dla środowiska lokalizowane jedynie poza strefą B ochrony uzdrowiska, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki (bez zewnętrznej strefy ochronnej).

4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym), dla zabudowy wiejskiej postulowana wysokość – 2 kondygnacje (1 kondygnacja z poddaszem użytkowym).

5. Należy dążyć do pełnego uzbrojenia bezpiecznego ekologicznie.

POLITYKA PRZESTRZENNA DLA POSZCZEGÓLNYCH FUNKCJI USTALENIA DLA FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Mieszkalnictwo może być realizowane jako:

1. Wielorodzinne, jedyne dopuszczalne lokalizacje na terenach 3 Ur i 5Ua (część wschodnia), a w rejonie „centrum” z usługami w parterach. Nieprzekraczalna wysokość – do 5 kondygnacji (4 kondygnacje z poddaszem użytkowym).

2. Zbiorowe (hotelowe, pensjonatowe) w zasadzie realizowane na obszarze szeroko pojętej dzielnicy uzdrowskiej (na terenach 1 Ua, 2 Ua i 3 Ua), dopuszczalne również na terenie 5 Ua (części zachodniej), w rejonie „centrum”, w rejonie wsi Bielawa i innych terenach, w tym oznaczonych symbolem UT (stanice, motele). Realizacja zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nieprzekraczalna wysokość:

1) na terenach dzielnicy uzdrowskiej – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym)

2) na terenach pozostałych – 4 kondygnacje (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym),

3) w sąsiedztwie obszarów chronionych – 1 ÷ 2 kondygnacje.

3. Jednorodzinne

1) na obszarze dzielnicy uzdrowskiej – na terenach 1Ua, 2Ua, 3 Ua z zachowaniem warunków ochrony uzdrowskiej, ochrony konserwatorskiej, ochrony środowiska przyrodniczego (leśnego) i ochrony sanitarnej (pełne uzbrojenie, ochrona przed hałasem). Dla zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmuje się:

a) nieprzekraczalną wysokość – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),

b) wielkość działki minimum 3000 m²,

c) powierzchnię biologicznie czynną minimum 85% powierzchni działki,

d) realizację zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2) na terenach rozwojowych: Nowe Wierzbno, Czarnów, Kawęczyn-Borowina, osiedle Witaminowa, rejon wsi Bielawa, Łyczyn-Parcela.

Dla zabudowy i zagospodarowania ww. terenów przyjmuje się:

- a) minimalną powierzchnię działek 1000-3000 m², w zależności od specyfiki obszaru,
- b) nieprzekraczalną wysokość 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
- c) maksymalne zalesienie działek,
- d) realizację zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

3) na terenie rozwojowym mieszkalnictwa rezydencjonalnego 2Ur (rejon Klarysewa).

Dla zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmuje się:

- a) powierzchnię działek 1500-3000 m²,
- b) nieprzekraczalną wysokość 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
- c) maksymalne zalesienie działek,
- d) realizację zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Preferowana zorganizowana działalność inwestycyjna.

4) na pozostałych terenach, również jako budownictwo letniskowe:

Dla zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmuje się:

a) na obszarach zainwestowania miejskiego wysokość 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym), forma budynku w nawiązaniu do standardowych budynków istniejących),

c) w ciągach i zespołach zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich, zalecana wysokość 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym.

USTALENIA DLA FUNKCJI USŁUGOWEJ

Usługi mogą być realizowane jako:

1. Podstawowe, uzupełniające i wspomagające funkcję mieszkaniową w zakresie:

- 1) handlu, rzemiosła, gastronomii (I grupa),
- 2) kultury, oświaty, zdrowia (II grupa).

3) Na obszarze szeroko pojętej dzielnicy uzdrowskiej postulowane wbudowane, o uciążliwości nie wykraczającej poza lokal (I grupa), poza dzielnicą uzdrowską zawsze o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

2. Centrotwórcze, w zasadzie w rejonie „centrum” usługowego miasta – gminy, wolnostojące lub wbudowane w parterach.

3. Komercyjne i publiczne o charakterze ponadlokalnym (rejon Bielawy). Nieprzekraczalna wysokość 4 kondygnacje (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym).

4. Związane z obsługą turystyki i rekreacji.

Usługi związane z turystyką i rekreacją – UT.

Na obszarze miasta-gminy wskazano możliwości lokalizacji następujących grup usług:

1) usługi funkcjonalnie i przestrzennie związane z gminą uzdrowską, do których należą rejon:

- a) „Cegielni Chylickiej” – rejon powinien służyć kuracjom i mieszkańcom gminy,
- b) nad rzeką Jeziorką,
- c) terenu obok Lasu Kabackiego i Ogrodu Botanicznego.

2) usługi zlokalizowane w części wschodniej gminy przy rzece Wiśle i istniejących jeziorach (rejon m.in.: Bielawa, Kępa Oborska, Goździe, Gassy i Ciszycy).

Na terenach Ur i E9 proponuje się lokalizację usług w zakresie oświaty, kultury, zdrowia, również jako komercyjnych.

Usługi pozostałe

Wraz z towarzyszącą zabudową mieszkalną lokalizowane winny być:

- 1) poza strefą B ochrony uzdrowskiej,
- 2) w południowej części gminy, w rejonie Turowic i przy drodze do Góry Kalwarii,

o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki i nieprzekraczalnej wysokości 2 kondygnacji (1 kondygnacja z poddaszem użytkowym)

USTALENIA DLA FUNKCJI PRODUKCYJNEJ

1. Obiekty produkcyjne mogą być w zasadzie lokalizowane na terenie obok Zakładów Papierniczych w Jeziornie, w rejonie Habdzina i Turowic.
2. Inne, małe zakłady drobnej wytwórczości, przetwórstwa rolno-spożywczego i produkcji rolnej, mogą być lokalizowane wyłącznie poza strefą B ochrony uzdrowiska, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic własnej działki (terenu) – bez zewnętrznej strefy ochrony sanitarnej. W uzasadnionych przypadkach wymagane opracowanie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczegółowymi.

Rozdział V. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I UZBROJENIA KOMUNIKACJA

1. Podstawową sieć dróg regionalnych i ponadregionalnych tworzy układ dróg wojewódzkich Nr 721 i Nr 724 oraz sieć dróg, obsługujących miasto i obszary wiejskie.
2. Określa się następujące kierunki rozwoju komunikacji na obszarze miasta – gminy:
 - 1) dążenie do wzmocnienia kierunku drogi wojewódzkiej Nr 724 poprzez pilną realizację obwodnicy drogowej (G 2 x 2 pasy ruchu) jako zadanie wojewódzkie, celem odciążenia od uciążliwości komunikacyjnej ruchu tranzytowego obszarów centrum miasta oraz uzdrowiska, przy maksymalnym odsunięciu jej od skarpy i form podlegających ochronie środowiska,
 - 2) utrzymanie rezerwy korytarza dla projektowanej drogi kategorii Z, łączącej Piaseczno z Konstancinem-Jeziorną,
 - 3) prowadzenie polityki przestrzennej i drogowej opartej o adaptację istniejących ciągów drogowych wojewódzkich i powiatowych.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacją zbiorową:
 - 1) podstawowym środkiem przewozowym w ruchu pasażerskim na obszarze gminy uznaje się autobus,
 - 2) linie autobusowe dla obsługi relacji N-S powinny dążyć do integracji z metrem w Warszawie,
 - 3) należy dążyć do odpowiedniego nasycenia komunikacją zbiorową obszarów zurbanizowanych.
4. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru uzdrowiska:
 - 1) obniżenie uciążliwości komunikacyjnej poprzez:
 - a) ograniczenie przejazdu samochodów przez obszar uzdrowiska,
 - b) wybudowaniu na obszarach stykowych z uzdrowiskiem parkingów, umożliwiających przesiadkę na ekologiczną linię autobusową obsługującą obszar uzdrowiska,
 - c) dopuszczeniu do wjazdu w obszar uzdrowiska wyłącznie pojazdów obsługi gospodarczej, specjalnej, mieszkańców stałych i za specjalnym pozwoleniem (dojazd osób niepełnosprawnych),
 - 5) ustala się konieczność opracowania specjalistycznego, szczegółowego studium o charakterze zmian w organizacji ruchu. W opracowaniu tym należy wskazać sieć ciągów spacerowych, pieszych i rowerowych, w tym powiązań miejsc rekreacji, turystyki i wypoczynku z Warszawą.
5. Na obszarze gminy nie dopuszcza się możliwości lokalizacji autostrady.

UZBROJENIE TERENU ZAOPATRZENIE W WODĘ

1. Zakłada się generalnie system zaopatrzenia w wodę gminy Konstancin-Jeziorna oparty na szeregu niezależnych układach wodociągowych z własnymi ujęciami – urządzeniami wodociągowymi i siecią wodociągów, bądź zasilanych z zewnętrznych systemów wodociągowych gmin sąsiednich.
2. Docelowo zakłada się scalenie poszczególnych systemów wodociągowych, funkcjonujących na terenie miasta w celu uzyskania większej niezawodności zaopatrywania mieszkańców w wodę oraz łatwiejszej eksploatacji i utrzymania sieci wraz z urządzeniami wodociągowymi.

3. Obiekty rozproszone na terenach rolnych i innych, leżące poza zasięgiem istniejących i projektowanych układów wodociągowych, mogą być zaopatrywane w wodę z indywidualnych ujęć.

ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH

1. Dla terenów zurbanizowanych i przewidzianych do rozwoju zakłada się odprowadzenie ścieków sanitarnych w systemach sieciowych.
2. Głównym odbiornikiem ścieków sanitarnych z gminy będzie istniejąca na terenie WZP oczyszczalnia, która wymagać będzie rozbudowy i modernizacji w zakresie dostosowania jej technologii do oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych oraz oczyszczalni w Borowinie i Oborach, i innych miejscach ujętych w miejscowych planach zagospodarowania.
3. W sąsiedztwie istniejącej oczyszczalni WZP rezerwuje się teren o powierzchni około 13 ha pod nową oczyszczalnię komunalną, inne cele publiczne lub działalność produkcyjną i usługową. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków będzie rzeka Jeziorka.
4. Dla rozproszonej zabudowy mieszkaniowej, nie objętej zasięgiem systemów kanalizacji sieciowej, przewiduje się indywidualne rozwiązania unieszkodliwiania ścieków sanitarnych, z zastosowaniem rozsączkowania lub zbiorników bezodpływowych, z wywozem nieczystości, jeśli warunki gruntowo-wodne uniemożliwiają rozsączkowanie.
5. Dla ścieków wywożonych taborem asenizacyjnym zaleca się zaprojektować punkty bądź stacje zlewne na terenie istniejącej oczyszczalni lub na terenie rezerwowanym pod oczyszczalnię komunalną.

ODPROWADZANIE WÓD OPADOWYCH

1. Na terenie pradoliny Wisły obowiązuje zasada pozostawiania wód opadowych w miejscu ich powstawania z uwagi na konieczność stabilizacji wód gruntowych.
2. Na terenie miasta obowiązuje zasada odprowadzenia wód opadowych w oparciu o kanalizację przewodową jedynie z głównych tras komunikacyjnych, istniejących i projektowanych, na obszarach intensywnej zabudowy, przy zastosowaniu urządzeń do podczyszczania tychże wód przy wylotach kanałów do odbiorników.
3. Konieczny jest dalszy rozwój kanalizacji deszczowej równocześnie z kanalizacją sanitarną.

ELEKTROENERGETYKA

1. Podstawowym źródłem zasilania dla odbiorców w gminie jest stacja RPZ „Jeziorka” 110/15 kV. Stacja zaspokoi przewidywane potrzeby do 2005 r.
2. W zakresie średniego napięcia układ sieci wspomagany jest dodatkowo przez EC „Mirków” – producenta energii elektrycznej.
3. Zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną będzie odbywać się na bazie istniejącej sieci 15 kV, sukcesywnie rozbudowywanej w miarę wzrostu potrzeb.
4. Po roku 2005, zgodnie z „koncepcją generalną rozwoju systemu elektroenergetycznego dla województwa stołecznego warszawskiego” przewiduje się na terenie gminy budowę dodatkowej stacji 110/15 kV. Lokalizację stacji przewidziano na terenie Wierzbna.

GAZ

1. Zaopatrzenie miasta i gminy w gaz ziemny odbywa się z gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, relacji Świerk-Mory poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I 0: stację Słomczyn i stację Gassy, pracujące na potrzeby dwóch niezależnych systemów gazu średniego ciśnienia:
 - 1) system „Słomczyn” – obejmujący swoim zasięgiem całe miasto,
 - 2) system „Gassy” zaopatrujący wschodnie tereny gminy.
2. Ze względu na ciągły wzrost potrzeb gazu przewodowego zakłada się
 - 1) powiązanie istniejących systemów gazu,
 - 2) wzmocnienie układu sieci gazowej z kierunku Piaseczna poprzez wybudowanie sieci na terenie Kierszka,
 - 3) wzmocnienie układu sieci przez powiązanie z siecią gminy Góra Kalwaria,

- 4) wybudowanie dodatkowej stacji redukcyjno-pomiarowej I 0, na terenie Wierzbna (obok cmentarza),
 - 5) rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia.
3. W obszarze miejskim przewiduje się pierścieniowy układ sieci, a w obszarze wiejskim układ promieniowy.

CIEPŁO

1. Utrzymuje się zasadę pokrycia potrzeb cieplnych w oparciu o rozproszone źródła ciepła.
2. Docelowo zakłada się likwidację niesprawnych i uciążliwych źródeł ciepła oraz stosowanie w szerokim zakresie instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody i wentylacji w oparciu o paliwa ekologiczne.

TELEKOMUNIKACJA

Utrzymuje się obsługę w zakresie telekomunikacji poprzez centrale telefoniczne i sieć telekomunikacyjną Telekomunikacji Polskiej S.A. i innych operatorów.

INNE POTRZEBY

Należy wyznaczyć w gminie odpowiednie tereny, przeznaczone na:

- a) cmentarz,
- b) wysypisko śmieci,
- c) kompostownię,
- d) składowisko odpadów technicznych,
- e) targowisko.

Sprawy nieuregulowane w studium znajdują rozstrzygnięcie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Stanisław Szen