

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie

GMINA KONSTANCIN-JEZIORNA
RAPORT O STANIE GMINY

Warszawa, maj 2005

Autorzy:

- dr inż. Maria Czechowicz (infrastruktura i gospodarka komunalna)
- mgr Jacek Kaftan (środowisko przyrodnicze)
- dr Waldemar Siemiński (infrastruktura społeczna, gospodarka finansowa, kierunki polityki Rady Miasta i Gminy)
- dr Teresa Topczewska (środowisko społeczne, działalność gospodarcza, zasoby i gospodarka nieruchomościami, zagospodarowanie przestrzenne)
- dr inż. Tadeusz Wójcicki (komunikacja)

I. POŁOŻENIE I OBSZAR GMINY	1
II. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	2
1. Położenie geograficzne	2
2. Regionalne powiązania przyrodnicze	3
3. Przyrodnicze obszary chronione	4
4. Walory i zasoby środowiska przyrodniczego	9
5. Zagrożenia środowiska przyrodniczego.....	11
6. Wnioski	15
III. ŚRODOWISKO SPOŁECZNE	16
1. Sytuacja demograficzna	16
2. Lokalny rynek pracy	18
3. Wnioski	19
IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA.....	21
1. Ogólna charakterystyka gospodarki lokalnej.....	21
2. Pozarolnicza działalność gospodarcza	21
3. Rolnictwo	23
4. Wnioski	25
V. ZASOBY I GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI	26
1. Użytkowanie gruntów	26
2. Struktura własności i władania gruntami	27
3. Ceny gruntów	27
4. Gospodarowanie nieruchomościami gminnymi	28
5. Wnioski	29
VI. ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE	31
1. Osadnictwo.....	31
2. Dziedzictwo kulturowe	32
3. Uzdrowisko	34
4. Zagospodarowanie turystyczne.....	35
5. Polityka przestrzenna	36
6. Wnioski	37
VII. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA	39
1. Mieszkalnictwo.....	39
2. Pomoc społeczna	41

3.	Edukacja	44
4.	Opieka zdrowotna.....	48
5.	Kultura, sport i rekreacja	50
6.	Bezpieczeństwo publiczne.....	51
7.	Wnioski.....	51
VIII. INFRASTRUKTURA I GOSPODARKA KOMUNALNA.....		53
1.	Charakterystyka poszczególnych dziedzin	53
2.	Tendencje rozwojowe	61
3.	Wnioski	62
IX. KOMUNIKACJA		65
1.	Ogólny opis sytuacji komunikacyjnej.....	65
2.	Ocena stanu komunikacji	68
3.	Wnioski	73
X. GOSPODARKA FINANSOWA.....		76
1.	Struktura dochodów gminy.....	76
2.	Struktura wydatków gminy.....	78
3.	Zobowiązania finansowe gminy	80
4.	Wnioski	80
XI KIERUNKI POLITYKI RADY MIASTA I GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA		81

SPIS TABLIC

I. POŁOŻENIE I OBSZAR GMINY

Gmina miejsko-wiejska Konstancin-Jeziorna usytuowana jest przy południowo-wschodniej granicy Warszawy, w centrum województwa mazowieckiego, na Równinie Warszawskiej. Od południa graniczy z gminą Góra Kalwaria, od zachodu z gminą Piaseczno. Wschodnią granicę wyznacza koryto rzeki Wisły. Po przeciwnej stronie Wisły leżą gminy Otwock, Józefów i Karczew. Administracyjnie gmina należy do powiatu piaseczyńskiego.

Gmina Konstancin-Jeziorna ma dogodne połączenie ze stolicą i obszarem południowym poprzez drogę wojewódzką nr 724, biegnącą z Warszawy do Góry Kalwarii. Z kolei droga wojewódzka nr 721 łączy gminę Konstancin-Jeziorna z głównymi drogami krajowymi: krakowską i katowicką. Miejskie linie autobusowe (700, 710, 724) zapewniają połączenie gminy z Warszawą i siedzibą Starostwa – Piasecznem. Drogą 724 kursują autobusy PKS z Góry Kalwarii do Warszawy.

Obszar gminy podzielony jest na 23 jednostki administracyjne: miasto Konstancin-Jeziorna i 22 wsie. Gmina liczy 22 730 mieszkańców, w czego w mieście zamieszkuje – 16 231, a na wsi – 6 499. Zajmuje obszar o powierzchni 78 km². Średnio na 1 km² przypada 291 osób, w tym: w mieście – 955, a na wsi – 106 osób.

Część terytorium gminy leży na suchych, piaszczystych glebach, wśród lasów iglastych, nad rzeką Jeziorką. Posiada wybitne walory uzdrowskie. Leczone są tu narządy ruchu i choroby reumatyczne, układu krążenia i oddechowego oraz układu wydalania wewnętrznego i przemiany materii.

Konstancin-Jeziorna jest przykładem miasta willowego, które zachowało dawne założenia urbanistyczne. Obszar centralny miasta i uzdrowiska objęty jest od 1989 r. ochroną zabytkową. Bogate jest dziedzictwo kulturowe miasta i gminy.

Gmina Konstancin-Jeziorna pełni w Obszarze Metropolitalnym Warszawy funkcję uzdrowską, mieszkaniową i turystyczno-rekreacyjną. Uzdrowisko Konstancin-Jeziorna odgrywa rolę nie tylko w OMW ale także w regionie mazowieckim i w kraju.

II. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

1. Położenie geograficzne

Zgodnie z regionalizacją fizycznogeograficzną Polski gmina Konstancin-Jeziorna leży w granicach dwóch mezoregionów: Równiny Warszawskiej w zachodniej części gminy i Doliny Środkowej Wisły we wschodniej części gminy. Oba mezoregiony wchodzi w skład makroregionu Nizina Środkowomazowiecka, który z kolei jest częścią podprowincji Niziny Środkowopolskie. Główne cechy środowiska przyrodniczego opisywanego terenu ukształtowały się podczas zlodowaceń środkowopolskich i północnopolskich, a następnie w wyniku zmian klimatycznych w okresie polodowcowym.

Zajmująca zachodnią część gminy Równina Warszawska, to silnie przekształcona powierzchnia akumulacji lodowcowej i wodnolodowcowej, mająca charakter starej równiny erozyjno-denudacyjnej. Omawiany mezoregion budują przede wszystkim różnorodne osady piaszczyste i pyłowe, a także – występujące na ogół płatami – gliny zwałowe. Dość monotonna powierzchnię równiny rozcina stosunkowo szeroka dolina Jeziorki (lewostronny dopływ Wisły, uchodzący do niej pod Obórkami) oraz kilka mniejszych dolin jej dopływów. Najważniejsze z nich to Kanał Jeziorki, płynący z Mysiadła i Józefostawia oraz rzeka Mała (dawniej Wierzbówka), uchodząca do Jeziorki na wysokości Parku Zdrojowego w Konstancinie-Jeziornie.

Wschodnią część gminy zajmuje Dolina Środkowej Wisły, oddzielona od Równiny Warszawskiej stromą skarpą wiślaną o wysokości kilkunastu metrów. Głównym elementem urzeźbienia opisywanego mezoregionu jest szeroki taras zalewowy z licznymi starorzeczami (największe z nich to jeziora Goździe oraz Habdzińskie) i podmokłościami. Dominują tu piaszczysto-pylaste osady akumulacji rzecznej, a w obniżeniach także osady organiczne, głównie torfy. Taras ten odwadnia w większości rzeka Wilanówka z Kanałem Habdzińskim, a tylko na samym południu - Kanał Brzeski.

Wzdłuż Wisły ciągnie się względnie wąska, współczesna strefa korytowa, ograniczona wałami przeciwpowodziowymi (tzw. międzywałami), charakteryzująca się dużą zmiennością rzeźby terenu i budowy geologicznej. Z kolei kilka metrów powyżej tarasu zalewowego, na ogół w kontakcie ze skarpą wiślaną, zachowały się fragmenty tarasu nadzalewowego praskiego, zbudowanego z osadów piaszczysto-żwirowych.

2. Regionalne powiązania przyrodnicze

Obszary o najwyższych walorach przyrodniczych w gminie Konstancin-Jeziorna, to przede wszystkim fragment rozległego kompleksu Lasów Chojnowskich na południe od miasta oraz szeroka dolina Wisły na wschodzie, które pełnią ważną rolę w regionalnym systemie przyrodniczym aglomeracji warszawskiej. System ten składa się z dwóch zasadniczych podsystemów: zasilania i odnowy przyrody (podsystem biologiczny) oraz regeneracji i wymiany powietrza (podsystem klimatyczny), tworzących łącznie tzw. osłonę ekologiczną Warszawy.

Pierwszy z wyróżnionych – podsystem zasilania i odnowy przyrody – składa się z głównych i uzupełniających obszarów zasilania przyrody (tzw. baz genetycznych) oraz z różnej rangi korytarzy ekologicznych, zapewniających łączność między wspomnianymi obszarami oraz umożliwiających biologiczne zasilanie terenów otaczających.

W granicach gminy Konstancin-Jeziorna znajduje się część głównego obszaru zasilania przyrody południowej części aglomeracji warszawskiej. Jest nim rozległy, chociaż bardzo rozczłonkowany kompleks Lasów Chojnowskich wraz z towarzyszącymi mu zbiorowiskami łąkowymi (przede wszystkim w dolinach Jeziorki i Małej), charakteryzujący się dużym stopniem naturalności i różnorodności biologicznej.

Z kolei głównym korytarzem ekologicznym w gminie, mającym znaczenie nie tylko dla aglomeracji warszawskiej, ale także dla całego kraju, jest dolina Wisły, a szczególnie jej część ograniczona wałami przeciwpowodziowymi. Wisła ma tu charakter nieuregulowanej rzeki roztokowej z licznymi wyspami i piaszczystymi łachami oraz resztkami roślinności naturalnej na brzegach. Spośród uzupełniających korytarzy ekologicznych należy wymienić przede wszystkim dolinę Jeziorki oraz ciąg starorzeczy i obniżeń na tarasie zalewowym Wisły.

Drugi z podsystemów regionalnego systemu przyrodniczego – podsystem regeneracji i wymiany powietrza – składa się z głównych i uzupełniających obszarów regeneracji powietrza oraz pasm i klinów przewietrzających, które doprowadzają świeże powietrze w głąb terenów zurbanizowanych.

Opisany już wcześniej, główny obszar zasilania przyrody Lasów Chojnowskich jest jednocześnie głównym obszarem regeneracji powietrza w południowej części aglomeracji warszawskiej. Przy korzystnym układzie wiatrów, wzbogacone w tlen powietrze przedostaje

się z wymienionego obszaru – poprzez wolne od istotnych barier pasma przewietrzające – do centralnych rejonów Warszawy. W gminie Konstancin-Jeziorna, a właściwie w całej aglomeracji warszawskiej, głównym pasmem przewietrzającym na linii północ – południe jest szeroka dolina Wisły, pozbawiona istotnych barier dla ruchu powietrza.

3. Przyrodnicze obszary chronione

Głównymi przyrodniczymi obszarami chronionymi w gminie Konstancin-Jeziorna są rezerваты przyrody (dwa duże „wiślane” oraz cztery mniejsze leśne i leśno-krajobrazowe), Chojnowski Park Krajobrazowy z otuliną, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (dominujący pod względem zajmowanej powierzchni) oraz będący nową formą ochrony przyrody obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły, a także strefy ochrony uzdrowskiej i urbanistyczno - architektonicznej w samym mieście.

Najwyższą rangą ochrony, a przez to najostrejszymi rygorami ochronnymi, charakteryzują się rezerваты przyrody, z których dwa największe - Wyspy Świderskie i Wyspy Zawadowskie - o powierzchni ponad 500 ha każdy, obejmują obszar międzywala Wisły pomiędzy Gassami na południu, a Kępą Zawadowską (już poza granicami gminy) na północy. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 roku, powołano je w celu ochrony ostoi lęgowych rzadkich i ginących gatunków ptaków, związanych ze środowiskiem wysp i łąch wiślanych. Warto podkreślić, że aż 80% powierzchni obu rezerwatów stanowią ekosystemy naturalne i zbliżone do naturalnych (m.in. piaszczyste łąchy i kępy w korycie rzeczonym oraz cenne pozostałości lęgów topolowo-wierzbowych na brzegach), a blisko 150 gatunków występujących tu ptaków podlega ochronie.

Plany ochrony obu rezerwatów „wiślanych” (ustanowione rozporządzeniami Wojewody Mazowieckiego Nr 60 i 61 z dnia 8 grudnia 2003 roku) ustalają na całym terenie tzw. obszar ochrony częściowej, na którym obowiązuje czynna ochrona ekosystemów i składników przyrody dla ich utrzymania w stanie zbliżonym do naturalnego. Temu celowi służą szczegółowe zadania ochronne, polegające m.in. na etapowym usuwaniu – w razie potrzeby – drzew i krzewów, zawieszaniu i konserwacji skrzynek lęgowych dla ptaków, zarybianiu wód, rekultywacji przekształconego terenu oraz sprzątanii rezerwatów ze śmieci. Z zabiegów ochronnych wyłączono izolowane od brzegu wyspy, zarośnięte kępy i piaszczyste łąchy.

W grupie rezerwatów przyrody o charakterze leśnym wyróżnia się rezerwat Obory na południowy wschód od miasta, ustanowiony w celu zachowania różnorodnych zespołów leśnych – głównie grądów, borów mieszanych i świetlistej dąbrowy – z bogatym podszytem i runem. Kolejne dwa rezerваты: Łęgi Oborskie i Łyczyńskie Olszyny (odpowiednio na północ i na południe od wsi Obory) utworzono w celu ochrony pozostałości naturalnych lasów łęgowych, głównie jesionowo-wiązowych, w dolinie Wisły. Z kolei rezerwat Skarpa Oborska na zachód od Obór, służy zachowaniu wielogatunkowych lasów liściastych oraz wysokiej, porożcinanej głębokimi wąwozami skarpy doliny Wisły. Wymienione rezerваты powołano w latach 1977-1982 na mocy zarządzeń Ministra Leśnictwa, opublikowanych w Monitorze Polskim.

W granicach rezerwatów przyrody obowiązują liczne zakazy, wymienione w art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, dotyczące m.in. pozyskiwania skał, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, przekształcania stosunków wodnych, niszczenia gleby i roślinności oraz chwytania i zabijania dziko występujących zwierząt. W rezerwach przyrody zabrania się także budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, które nie służą celom rezerwatu. Jednakże zgodnie z art. 15 ust. 3 cytowanej ustawy, minister właściwy do spraw środowiska może zezwolić na odstępstwa od wymienionych zakazów, jeżeli jest to uzasadnione m.in. realizacją inwestycji liniowych celu publicznego (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Ważnym dla całej aglomeracji warszawskiej, przyrodniczym obszarem chronionym jest Chojnowski Park Krajobrazowy, utworzony na mocy rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 roku. Pod względem administracyjnym park (powierzchnia 6 796 ha) wraz z otuliną (powierzchnia 4 727 ha) leży w granicach pięciu gmin powiatu piaseczyńskiego, przy czym na gminę Konstancin-Jeziorna przypada około 10% jego powierzchni. Zgodnie z cytowanym rozporządzeniem, park utworzono w celu zachowania, popularyzacji i upowszechniania – w warunkach racjonalnego gospodarowania – krajobrazowych, przyrodniczych i klimatycznych wartości terenu.

W gminie Konstancin-Jeziorna w skład opisywanego parku wchodzi kompleks Lasów Słomczyńskich (na południe od miasta) z przewagą borów mieszanych i świeżych oraz wielogatunkowych lasów liściastych oraz niewielki, izolowany od reszty parku fragment skarpy i doliny Wisły w rejonie Obór, objęty w większości ochroną rezerwatową.

W granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje – zgodnie z rozporządzeniami Wojewody Mazowieckiego Nr 171 z dnia 18 października 2000 roku oraz Nr 22 z dnia

6 sierpnia 2004 roku, zmieniającymi rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 roku w sprawie utworzenia parku – szereg zakazów, nakazów i ograniczeń, odnoszących się zarówno do samego parku, jak i jego otuliny¹.

Największym obszarem chronionym w gminie Konstancin-Jeziorna, mającym znaczący wpływ na sposób zagospodarowania i użytkowania dużej części interesującego nas terenu, jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Został on utworzony w granicach byłego województwa warszawskiego, na mocy rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 roku², w celu ochrony „wyróżniających się krajobrazowo ekosystemów i powiązania ich z krajowym systemem obszarów chronionych”. W skład omawianego obszaru wchodzi zarówno zwarte kompleksy leśne i łąkowe o dużym stopniu naturalności, jak i niewielkie, rozdrobnione lasy i łąki o znacznej bioróżnorodności, a także tereny rolnicze z luźną zabudową zagrodową oraz tereny silnie zurbanizowane z zabudową mieszkaniową pośród zieleni.

W gminie Konstancin-Jeziorna w granicach obszaru chronionego krajobrazu znalazły się przede wszystkim tereny otaczające Chojnowski Park Krajobrazowy, podmokła dolina Jeziorki z meandrującą rzeką i bogatą roślinnością o charakterze naturalnym oraz większa część szerokiej doliny Wisły łącznie z terenami przyskarpowymi na wysoczyźnie. Ponadto do omawianego obszaru włączono tereny zurbanizowane z dużym udziałem roślinności w południowej części miasta.

¹ Na terenie parku zakazuje się m.in.: realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu ustawy – Prawo ochrony środowiska), pozyskiwania skał, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, przekształcania stosunków wodnych, wylewania gnojowicy, prowadzenia chowu zwierząt metodą bezściółkową, niszczenia roślinności oraz chwytania i zabijania dziko występujących zwierząt. Z kolei w granicach otuliny parku zakazuje się m.in.: lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 25 metrów od granic kompleksów leśnych i mniejszej niż 20 metrów od naturalnych cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem tzw. strefy ochrony urbanistycznej (dopuszcza się m.in. zabudowę jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą oraz nieuciągliwe usługi towarzyszące, z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej) oraz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (m.in. za wyjątkiem wspomnianej już strefy ochrony urbanistycznej). Zarówno na terenie parku, jak i jego otuliny nakazuje się m.in.: prowadzenie racjonalnej, proekologicznej gospodarki rolnej i leśnej (m.in. wprowadzanie ekologicznych metod produkcji żywności oraz ograniczanie stosowania środków ochrony roślin i nawozów sztucznych); zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu najcenniejszych ekosystemów (m.in. śródleśnych łąk, wrzosowisk, torfowisk, bagien, oczek wodnych i stawów), a także rekultywację terenów zdegradowanych.

² W rozporządzeniu tym określono m.in. przebieg granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obowiązujące w nim zakazy, nakazy i ograniczenia. Jednak po upływie trzech lat, w związku z postulatami zgłaszanymi przez gminy, zaistniała potrzeba zarówno korekty granic opisywanego obszaru, jak też uściślenia bądź zmiany zasad jego ochrony i użytkowania. Dokonano tego w rozporządzeniu Nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 roku (zmiana zasad gospodarowania) oraz w rozporządzeniu Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 stycznia 2003 roku (zmiana przebiegu granic). Obecnie przygotowywana jest kolejna nowelizacja rozporządzenia wojewody w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa mazowieckiego.

Zgodnie ze wspomnianym już rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 roku, w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje szereg zakazów, nakazów i ograniczeń, odnoszących się kolejno do: lasów i zadrzewień, gruntów rolnych, wód, krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji.

W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyodrębniono dodatkowo strefę szczególnej ochrony ekologicznej oraz strefę ochrony urbanistycznej, różniące się zasadami użytkowania od reszty omawianego obszaru.

Strefa szczególnej ochrony ekologicznej została wyznaczona na terenach, które decydują o potencjale biotycznym obszarów. W gminie Konstancin-Jeziorna strefa ta obejmuje cenny z przyrodniczego punktu widzenia obszar międzywala Wisły.

W strefie szczególnej ochrony ekologicznej obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone dla reszty obszaru chronionego krajobrazu oraz dodatkowo zakazy: przeznaczania terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; naruszania istniejącego stanu zasobów i warunków przyrodniczych oraz grodzenia terenów leśnych (z wyjątkiem służących gospodarce leśnej). Natomiast w strefie tej dopuszcza się: racjonalną gospodarkę leśną, łowiecką i rolną oraz wędkarstwo; odprowadzanie oczyszczonych ścieków do powierzchniowych wód płynących, a także lokalizację niezbędnych inwestycji liniowych (po uzgodnieniu z wojewodą).

Z kolei strefa ochrony urbanistycznej obejmuje wybrane tereny miast i wsi oraz obszary o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze. W gminie Konstancin-Jeziorna w opisywanej strefie znalazła się południowa część miasta (do rzeki Jeziorcki) oraz Czarnów.

W strefie ochrony urbanistycznej obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone dla obszaru chronionego krajobrazu, za wyjątkiem zakazów: zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz lokalizacji budynków i budowli w odległości mniejszej niż 25 metrów od granic kompleksów leśnych.

W dolinie Wisły ustanowiono ostatnio, na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 roku, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB 140004 (powierzchnia 28061 ha)³. Obejmuje on długi, w dużym stopniu naturalny

³ Europejska sieć obszarów Natura 2000 ma być jednolitym dla całego kontynentu systemem obszarów chronionych, wyznaczanych przez poszczególne kraje w oparciu o unijną Dyrektywę Ptasia z 1979 roku oraz Dyrektywę Siedliskową z 1992 roku. W Polsce w skład sieci wchodzi 72 *obszary specjalnej ochrony ptaków*, zajmujące łącznie około 7,8% powierzchni kraju oraz 184 projektowane *specjalne obszary ochrony siedlisk* (wymagające uzgodnienia z Komisją Europejską), zajmujące około 3,6% powierzchni.

odcinek rzeki, z licznymi wyspami i fragmentami międzywala, pomiędzy Dęblinem a Płockiem. Opisywany obszar Natura 2000 jest bardzo ważną ostoją ptaków wodno-błotnych (gniazduje tu stale od 40 do 50 gatunków), ma także duże znaczenie dla ptaków zimujących i migrujących. Występują tu co najmniej 22 gatunki z załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Należy zauważyć, że w granicach gminy Konstancin-Jeziorna obszar ten podlega już ochronie prawnej w formie dwóch rezerwatów przyrody (Wyspy Świderskie i Zawadowskie) oraz strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Do obszarów istotnych z przyrodniczego punktu widzenia, ale chronionych w oparciu o inne przepisy, niż ustawa o ochronie przyrody z 2004 roku, należą przede wszystkim strefy ochrony uzdrowskiej, ustanowione uchwałą Nr XIX/89/72 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 30 października 1972 roku. Spośród wyznaczonych pięciu stref ochrony aż trzy (strefa A i dwie wewnętrzne strefy B₁) dotyczą obszaru zabytkowego centrum uzdrowiska. Strefa B obejmuje tereny na północ od doliny Jeziorki, natomiast strefa C prawie całą gminę Konstancin-Jeziorna.

W granicach strefy uzdrowskiej A lokalizacja wszelkich obiektów i prowadzenie robót budowlanych oraz działania uszczuplające tereny zieleni wymagają uzgodnienia z Ministrem Zdrowia i Naczelnym Lekarzem Uzdrowiska. W obrębie stref B i C uzgodnień takich wymagają m.in. lokalizacja inwestycji uciążliwych dla środowiska, zmiana stosunków wodnych czy prowadzenie robót ziemnych na dużą skalę.

Wśród obszarów chronionych o dużych walorach przyrodniczych należy wymienić także zespół budowlany i zespół urbanistyczny miasta Konstancina-Jeziorny, wpisane do rejestru zabytków decyzją Konserwatora Zabytków m.st. Warszawy z dnia 27 lutego 1990 roku. Obejmują one swym zasięgiem dawny Konstancin, Królewską Górę i Skolimów, gdzie zachowało się wiele zabytkowych willi w otoczeniu bogatej zieleni leśnej i parkowej. Wśród kilkuset obiektów w gminie, objętych ochroną konserwatora zabytków, wyróżniają się dawne dwory z parkami krajobrazowymi w Bielawie, Oborach i Turowicach, które są cennymi enklawami roślinności o charakterze zbliżonym do naturalnego⁴.

4. Walory i zasoby środowiska przyrodniczego

⁴ W gminie Konstancin-Jeziorna ochronie prawnej podlegają także m.in. strefy ochronne ujęć wody, obszar górniczy dla złoża wód leczniczych, gleby chronione, lasy ochronne oraz pomniki przyrody.

W ocenie walorów i zasobów przyrodniczych gminy Konstancin-Jeziorna celowo pominięto - znaną dobrze z innych opracowań - charakterystykę środowiska przyrodniczego (m.in. Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Konstancin-Jeziorna (...) 2003, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna (...) 1998). Główny nacisk położono natomiast na uwypuklenie i omówienie tych zagadnień ze sfery przyrodniczej, które mogą korzystnie wpływać na rozwój gminy bądź na poprawę jakości życia w gminie.

Podstawowymi walorami i zasobami środowiska przyrodniczego w gminie Konstancin-Jeziorna są: (1) liczne obszary przyrodniczo cenne o dużym stopniu naturalności, w tym Lasy Chojnowskie, dolina Jeziorki i skarpa wiślana oraz strefa międzywala i ciągi obniżen w dolinie Wisły, (2) obszary zabudowy jednorodzinnej (często o charakterze willowym i rezydencjonalnym) na dużych działkach leśnych i parkowych, (3) dobrej jakości wody podziemne o szerokim rozprzestrzenieniu i znacznej miąższości oraz lecznicze wody solankowe, (4) znaczny areał dobrych gleb w dolinie Wisły, (5) specyficzny mikroklimat o uznanych właściwościach leczniczych oraz (6) wysokie walory krajobrazowe.

Podstawowym walorem gminy Konstancin-Jeziorna są liczne obszary przyrodniczo cenne o dużym stopniu naturalności, wśród których wyróżniają się: fragment rozległego kompleksu Lasów Chojnowskich na południe od miasta oraz pozostałości lasów łęgowych i grądowych w rejonie Obór (razem ze skarpią wiślaną), strefa międzywala w dolinie Wisły oraz dolina Jeziorki, a także ciąg starorzeczy i podmokłych obniżen na tarasie zalewowym Wisły, z rzeką Wilanówką oraz jeziorami Goździe i Habdzińskim. Wymienione obszary objęte są – z racji na wybitne walory przyrodnicze oraz podstawową rolę w kształtowaniu środowiskowych warunków życia – różnymi formami ochrony prawnej (zagadnienie to zostało omówione w poprzedniej części rozdziału).

Nieprzeciętnymi walorami przyrodniczymi odznaczają się również niektóre tereny zurbanizowane, a wśród nich obszary zabudowy jednorodzinnej (często o charakterze willowym i rezydencjonalnym) na dużych działkach leśnych i parkowych. Występują one głównie w obrębie dawnego Konstancina, a także w Królewskiej Górze i w Skolimowie. Obszary te cechują się dużym bogactwem i różnorodnością roślinności, przez co pełnią ważną rolę siedlisko- i klimatotwórczą, wpływając pozytywnie na stan czystości powietrza i warunki

termiczno-wilgotnościowe. W większej części podlegają one ochronie prawnej jako strefy ochrony uzdrowiskowej i strefy ochrony architektoniczno-urbanistycznej (patrz poprzednia część rozdziału).

Cennym zasobem przyrodniczym gminy Konstancin-Jeziorna są dobrej jakości wody podziemne o szerokim rozprzestrzenieniu i znacznej miąższości. Wiąże się to z położeniem interesującego nas obszaru w strefie kopalnej doliny Wisły, która podlega ochronie jako Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 222 – Dolina Środkowej Wisły. Największe miąższości osadów czwartorzędowego piętra wodonośnego stwierdza się w rejonie dawnego Konstancina, Królewskiej Góry i Nowego Wierzbna oraz w obrębie współczesnej doliny Wisły. Użytkowe poziomy wodonośne tego piętra charakteryzują się na ogół stabilnym składem fizykochemicznym i dobrą jakością (wymagają prostego uzdatniania do celów pitnych). Szczególnie cennym zasobem gminy, w oparciu o który rozwinęła się główna „atrakcja” uzdrowiska – tężnia solankowa, są lecznicze wody jurajskie, eksploatowane z głębokości 1,5 km z odwiertu zlokalizowanego w Parku Zdrojowym.

Wykorzystywanym od dawna zasobem środowiska przyrodniczego gminy są znaczny areał dobrych gleb sprzyjający rozwojowi intensywnej produkcji warzywniczej i sadowniczej na potrzeby aglomeracji warszawskiej. Występują one przede wszystkim w dolinie Wisły pomiędzy Dębówką na południu i Okrzeszynem na północy (w znacznie mniejszym stopniu w dolinie Jeziorki), gdzie wykształciły się w postaci żyznych mad o klasach bonitacyjnych od I do III.

Dawno docenionym walorem uzdrowiska Konstancin-Jeziorna jest specyficzny mikroklimat o uznanych właściwościach leczniczych, określanej jako umiarkowany o dobrym usłonecznieniu, słabych wiatrach i stosunkowo małej ilości opadów. Duże znaczenie dla kształtowania się korzystnych warunków termiczno-wilgotnościowych tego terenu ma występowanie – zarówno w samym mieście, jak i wokół niego – dużych kompleksów leśnych (w tym także borów sosnowych, wzbogacających skład powietrza w cenne dla zdrowia i samopoczucia olejki eteryczne).

Gmina Konstancin-Jeziorna odznacza się także wysokimi walorami krajobrazowymi, będącymi unikalną kompozycją zabytkowego układu architektoniczno-urbanistycznego miasta i specyficznych cech środowiska przyrodniczego, wynikających z położenia omawianego

obszaru na styku wysoczyzny morenowej i leżącej znacznie niżej doliny rzecznej. W samym uzdrowisku duży udział ma zabudowa rezydencjonalna i willowa wśród zieleni parkowej i leśnej, co nadaje Konstancinowi-Jeziornie niepowtarzalny charakter miasta-ogrodu.

5. Zagrożenia środowiska przyrodniczego

Analizując główne zagrożenia środowiska przyrodniczego zwrócono uwagę przede wszystkim na te zjawiska i procesy, które mogą ograniczać rozwój gminy bądź pogarszać warunki życia w gminie. Najpierw omówiono zagrożenia powszechne, dotyczące na ogół jednego komponentu środowiska przyrodniczego (np. wód, powietrza albo powierzchni ziemi), ale na całym albo większości interesującego nas obszarze. Następnie przedstawiono zagrożenia lokalne, które dotyczą całości środowiska przyrodniczego, ale obejmują tylko niektóre obszary w gminie (np. pasy terenu wzdłuż głównych dróg albo otoczenie dużego wysypiska). Na zakończenie wspomniano o zagrożeniach nadzwyczajnych, które mogą się wydarzyć w sytuacjach awaryjnych.

Podstawowymi zagrożeniami środowiska przyrodniczego w gminie Konstancin-Jeziorna są: (1) rosnąca presja urbanizacyjna na obszary o wysokich walorach przyrodniczych, (2) brak lub niewystarczająca izolacja użytkowych poziomów wodonośnych oraz ich nadmierna eksploatacja, prowadząca do powstania lejów depresyjnych, (3) utrzymujące się zanieczyszczenie wód powierzchniowych i pojawiające się zanieczyszczenie płytkich wód podziemnych, (4) degradacja i zaśmiecenie powierzchni ziemi oraz (5) nadmierny hałas, szczególnie wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu i (6) zagrożenie powodziowe.

Podstawowym zagrożeniem środowiska przyrodniczego, mającym w gminie Konstancin-Jeziorna coraz większy zasięg i natężenie, jest rosnąca presja urbanizacyjna na obszary o wysokich walorach przyrodniczych. Przyczynia się ona m.in. do fragmentacji i zubożenia bogatych ekosystemów leśnych i łąkowych, przecinania bądź ograniczania ważnych powiązań ekologicznych (w tym szlaków migracji i ostoi zwierząt), degradacji drobnych i bardzo wrażliwych elementów struktury przyrodniczej (głównie niewielkich cieków i zbiorników wodnych) oraz zmniejszania areału dobrych gleb. Szczególnie niepokojącym zjawiskiem jest zbyt duże rozproszenie zabudowy, pociągające za sobą nadmierny rozrost infrastruktury technicznej, niezbędnej do obsługi mieszkańców, a także niekontrolowany, gwałtowny rozwój

turystyki i rekreacji na obszarach przyrodniczo cennych, odznaczających się niską odpornością na antropopresję (dotyczy to w pierwszym rzędzie międzywala Wisły, otoczenia jezior i oczek wodnych oraz lasów i łąk sąsiadujących z obszarami silnie zurbanizowanymi).

Równie istotnym zagrożeniem środowiska przyrodniczego na znacznej części interesującego nas obszaru jest brak lub niewystarczająca izolacja użytkowych poziomów wodonośnych oraz ich nadmierna eksploatacja, prowadząca do powstania lejów depresyjnych. Obszary o najkorzystniejszych warunkach hydrogeologicznych, występujące we wschodniej i środkowej części gminy (związane z Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych nr 222 - Dolina Środkowej Wisły), narażone są – z powodu braku warstwy nieprzepuszczalnej, wysokiego współczynnika filtracji i stosunkowo płytkiego występowania zwierciadła wody – na bezpośrednie przenikanie zanieczyszczeń z powierzchni ziemi. W miejscach intensywnego poboru wód podziemnych (przede wszystkim w rejonie starego Konstancina, a także w Chylicach i Jeziornie) tworzą się leje depresyjne, uruchamiające zjawisko „ściągnięcia” zanieczyszczeń do warstwy wodonośnej wraz z obniżaniem się zwierciadła wody⁵. W obszarach tych obserwuje się już pierwsze przejawy degradacji płytkich wód gruntowych, przejawiające się lokalnymi, sporadycznymi przekroczeniami wskaźników pochodzenia antropogenicznego, takich jak azot amonowy, azot azotynowy czy związki fosforu.

Kolejnym zagrożeniem środowiska przyrodniczego w gminie Konstancin-Jeziorna jest utrzymujące się zanieczyszczenie wód powierzchniowych i pojawiające się zanieczyszczenie płytkich wód podziemnych, wywołane zarówno przez czynniki natury zewnętrznej (zjawisko tzw. importu zanieczyszczeń z terenów sąsiednich), jak i przyczyny wewnętrzne, mające swoje źródło w gminie. Z pomiarów prowadzonych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie wynika, że w ostatnich latach badane w gminie rzeki prowadziły wody nie odpowiadające normom. O niskiej jakości wód rzecznych decydowało w pierwszym rzędzie skażenie bakteriologiczne, a następnie wysoki stopień eutrofizacji, spowodowany obecnością związków fosforu i azotu⁶.

⁵ Jak wykazały przeprowadzone ostatnio badania, odznaczająca się złą jakością wód rzeka Mała (prawostronny dopływ Jeziorki) ma w granicach miasta charakter infiltracyjny, co oznacza, że przenika do wód podziemnych, powodując ich zanieczyszczenie.

⁶ Wyniki corocznych badań osadów rzecznych Jeziorki (prowadzonych przez Państwowy Instytut Geologiczny w Konstancinie-Jeziornie) wskazują na wysokie wartości stężeń takich pierwiastków, jak: bar, kadm, chrom, miedź, rtęć, ołów i cynk, przy czym w przypadku rtęci osiągnęły one w latach 2002 i 2003 najwyższy jak dotąd poziom.

Główną przyczyną złej jakości wód w gminie Konstancin-Jeziorna (poza wspomnianym już importem zanieczyszczeń, przede wszystkim z oczyszczalni miejskich w Piasecznie i w Grójcu) jest zrzut niedostatecznie oczyszczonych ścieków komunalnych, przemysłowych i deszczowych ze źródeł punktowych. Najważniejsze z nich to zakłady przemysłowe i usługowe (przede wszystkim zakłady Metsä Tissue, czyli dawne Warszawskie Zakłady Papiernicze), niektóre oczyszczalnie ścieków i składowiska odpadów, nieskanalizowana zabudowa mieszkaniowa i rekreacyjna, wyposażona często w nieszczelne szamba (część ścieków odprowadzana jest – w sposób niekontrolowany – wprost do gruntu lub wód), a także liczne „dzikie” wysypiska śmieci. Znaczący udział w degradacji wód powierzchniowych (dochodzący niekiedy do 50% ogólnego ładunku zanieczyszczeń) mają również zanieczyszczenia obszarowe pochodzenia rolniczego, związane z nieodpowiednim nawożeniem gruntów oraz stosowaniem środków ochrony roślin.

Trzecim zagrożeniem środowiska przyrodniczego w gminie Konstancin-Jeziorna jest lokalne zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego, odczuwane szczególnie w obszarach zurbanizowanych (zwłaszcza w sezonie grzewczym) oraz wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu. Choć w ostatnich latach nastąpił spadek emisji większości zanieczyszczeń do powietrza (świadczą o tym m.in. dane uzyskane z Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie), to nadal stężenia dwutlenku azotu kształtują się w granicach poziomów dopuszczalnych, co jest efektem gwałtownego rozwoju motoryzacji. Najgorsza sytuacja występuje jednak w przypadku zanieczyszczenia powietrza pyłem zawieszonym PM10. Na wielu obszarach, także w otoczeniu gminy Konstancin-Jeziorna, przekracza ono wartości dopuszczalne (w 2002 i 2003 roku dotyczyło to m.in. powiatów: pruszkowskiego, otwockiego, piaseczyńskiego, a przede wszystkim warszawskiego). Należy przy tym zaznaczyć, że znaczne ilości pyłu zawieszzonego pochodzą z tzw. źródeł emisji niezorganizowanej, co bardzo ogranicza możliwości redukcji tych zanieczyszczeń.

Podobnie, jak to miało miejsce w przypadku wód, duża część zanieczyszczeń powietrza pochodzi spoza gminy (przede wszystkim z Warszawy, z elektrociepłowni Siekierki oraz z pobliskiego Piaseczna). Z kolei wśród źródeł wewnętrznych należy wymienić lokalne kotłownie osiedlowe i przemysłowe oraz procesy technologiczne w zakładach produkcyjnych i usługowych (głównie ze wspomnianych już zakładów papierniczych Metsä Tissue

w Konstancinie-Jeziornie), a także indywidualne paleniska domowe opalane węglem. Niepokojącym zjawiskiem jest spalanie w piecach odpadów toksycznych, takich jak plastikowe opakowania czy guma.

Dość powszechnie odczuwanym zagrożeniem środowiskowym w gminie Konstancin-Jeziorna jest degradacja i zaśmiecenie powierzchni ziemi. Do niekorzystnych przekształceń rzeźby terenu doszło przede wszystkim w rejonie stromej, porozcinanej głębokimi wąwozami skarpy wiślanej, w obszarze występowania pagórków wydmowych pomiędzy Czarnowem a rzeką Małą (przyczyniła się do tego niekontrolowana eksploatacja piasków przez okolicznych mieszkańców), a także wzdłuż Wisły, w strefie międzywala, (m.in. w rezultacie częstych, nielegalnych rajdów samochodów terenowych). W wielu miejscach gminy powstały „dzikie” wysypiska śmieci i wylewiska nieczystości, prowadzące lokalnie do uciążliwego zanieczyszczenia powietrza, wód i gleb. Dotyczy to w pierwszym rzędzie obszarów leśnych, różnego rodzaju obniżeń (m.in. wyrobisk poeksploatacyjnych), brzegów rzek i jezior oraz terenów wzdłuż dróg polnych.

Znaczącym źródłem nadmiernego hałasu w gminie Konstancin-Jeziorna jest przede wszystkim gwałtownie rosnący transport samochodowy. Niekorzystne oddziaływania w tym zakresie dotyczą głównie rejonu miasta oraz obszarów leżących wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu (drogi nr 721 z Konstancina-Jeziorny do Piaseczna i drogi nr 724 z Warszawy do Góry Kalwarii). W godzinach szczytu dochodzi na nich często do tworzenia się szczególnie uciążliwych „korków”. Pozostałymi źródłami hałasu na terenie gminy są niektóre zakłady produkcyjne i usługowe, a także bocznica kolejowa do elektrociepłowni Siekierki i zakładów Metsä Tissue. Należy również wspomnieć o ciągle nierozwiązanym problemie lądowiska samolotów w Gassach.

Do wielorakich zagrożeń środowiska przyrodniczego dochodzi w otoczeniu dwóch szczególnie uciążliwych obiektów: składowiska odpadów komunalnych „Łubna”, którego oddziaływanie obejmuje południowy skraj gminy oraz zakładów papierniczych Metsä Tissue, zlokalizowanych w odległości około dwóch kilometrów na północny wschód od centrum uzdrowiska. Ich niekorzystny wpływ na środowisko, mimo podejmowania wielu działań na rzecz ograniczenia emisji i uciążliwości zanieczyszczeń, jest ciągle bardzo duży.

Na szczególną uwagę w gminie Konstancin-Jeziorna zasługuje zagrożenie powodziowe, które dotyczy dużej części tarasu zalewowego w dolinie Wisły, a także – choć w znacznie mniejszym stopniu – doliny Jeziorki. Sporządzona ostatnio ekspertyza wykazała, że stan zabezpieczeń przeciwpowodziowych na terenie gminy jest niezadowalający (dotyczy to m.in. lewego wału wzdłuż ujściowego odcinka rzeki Jeziorki).

Samorząd Gminy Konstancin-Jeziorna zawarł z M. st. Warszawą oraz samorządem wojewódzkim porozumienie o współdziałaniu w przebudowie wałów Wisły i Jeziorki, co znacznie poprawi stan bezpieczeństwa przeciwpowodziowego. Prace zakończone będą najpóźniej do końca 2011 r.

6. Wnioski

- 1) Spojrzenie na walory i zasoby przyrodnicze gminy Konstancin-Jeziorna przez pryzmat najbardziej uciążliwych zagrożeń pozwala na wskazanie kilku głównych problemów, których pomyślnie rozwiązanie zadecyduje o kondycji środowiska przyrodniczego w przyszłości. Jedną z naczelnych zasad rozwoju gminy powinno być takie użytkowanie walorów i zasobów przyrodniczych, które nie tylko nie spowoduje nasilenia się obecnych i przewidywanych zagrożeń, ale doprowadzi do ich istotnego ograniczenia bądź całkowitej likwidacji (często mówi się w tym przypadku o rozwoju zrównoważonym bądź ekorozwoju).
- 2) Największym problemem stojącym przed władzami gminy, a związanym z szeroko rozumianą sferą przyrodniczą, jest rosnąca presja urbanizacyjna i rekreacyjna na obszary o wysokich walorach przyrodniczych. Wiąże się z tym ściśle drugi problem, którym jest niezadowalający stan niektórych komponentów środowiska przyrodniczego (przede wszystkim wód powierzchniowych i płytkich wód podziemnych) oraz niektórych obszarów gminy. Za trzeci, ale równie ważny problem uznano niedostateczny poziom wiedzy oraz niewystarczającą aktywność mieszkańców na rzecz poprawy stanu środowiska przyrodniczego w gminie.
- 3) Rozwiązanie wskazanych problemów wymaga podjęcia bądź kontynuowania szeregu zadań we wszystkich sferach aktywności władz gminy i jej mieszkańców.

III. ŚRODOWISKO SPOŁECZNE

1. Sytuacja demograficzna

Zaludnienie

Według danych Urzędu Miasta i Gminy z 2005 r. w gminie Konstancin-Jeziorna mieszka 22 730 osób (zameldowanych na pobyt stały), w tym: w mieście – 16 231 a na wsi – 6 499. Największym – pod względem liczby ludności – sołectwem w gminie jest Bielawa, licząca 1 589 osób. 2 jednostki liczą ponad 500 mieszkańców (wieś Obory – 535 i sołectwo Czarnów – 541), w 6 sołectwach – w granicach 250-500 osób (Habdzin – 426, Opacz – 402, Kawęczyn – 397, Słomczyn – 364, Cieciszew – 263), a w pozostałych – w granicach 50-250 osób.

Na 1 km² w gminie przypada średnio 291 mieszkańców, w tym w mieście – 955 a na wsi – 106. Najwyższą gęstość zaludnienia na terenach wiejskich ma sołectwo Czarnów, gdzie na 1 km² przypada 340 osób. W 3 sołectwach (Bielawa, Habdzin, Słomczyn) przeciętnie na 1 km² mieszka od 210 do 243 osób, w 8 sołectwach – w granicach 106-164, w pozostałych – w granicach 13-71 osób. Według danych GUS z 2003 r. średnia gęstość zaludnienia gminy, wynosząca 293 mieszkańców na 1 km², jest znacznie wyższa od średniej gęstości zaludnienia obszaru powiatu piaseczyńskiego (221 osób na 1 km²) oraz województwa mazowieckiego (144 osoby na 1 km²). Gęstość zaludnienia sąsiedniej gminy Góra Kalwaria jest również niższa (162 osoby na 1 km²), natomiast gminy Piaseczno jest znacznie wyższa (451 osób na 1 km²).

Od 1990 r. do 2003 r. liczba ludności gminy wzrosła z 21 785 do 22 430, tj. o 4,8% (o 1 053 osoby), w tym w mieście z 16 121 do 16 391 (o 1,7%) a na wsi z 5664 do 6447 (o 13,8%). W gminach sąsiednich przyrost ludności był wyższy – w gminie Góra Kalwaria wzrost o 6,5% (w mieście o 4,1%, na wsi o 8,7%), a w gminie Piaseczno wzrost o 52,6% (w mieście o 41,7%, na wsi o 72,3%). Równomierny wzrost liczby mieszkańców gminy Konstancin-Jeziorna miał miejsce do 2000 r. W 2001 r. zaludnienie gminy utrzymało się na poziomie 2000 r. (23 379 osób) a następnie spadło do 22 636 osób. W 2003 r. zanotowano wzrost liczby mieszkańców do 22 430 osób (stan liczby mieszkańców ze stałym meldunkiem na dzień 31 grudnia 2003). (Tabele 1 i 2/III)

Przyrost liczby mieszkańców gminy Konstancin-Jeziorna, podobnie jak wszystkich gmin położonych w strefie zewnętrznej Obszaru Metropolitalnego Warszawy, wynika z napływu migrantów. Analiza danych dotyczących ruchu naturalnego i migracji ludności w okresie od 1995 r. wskazuje na ujemny przyrost naturalny oraz na dodatnie saldo migracji we wszystkich latach. Przyrost naturalny na 1 000 mieszkańców gminy waha się od -1,9 w 2001 r. do -4,9 w 1997 r., natomiast saldo migracji na 1 000 mieszkańców od + 3,9 w 2001 r. do +17,0 w 1999 r. Spadek zaludnienia od 2001 r. do 2002 r. nastąpił w sytuacji niskiego salda migracji w 2001 r. (+3,9 na 1000 mieszkańców). W 2002 r. ludność przybyła do gminy stanowiła 48,9% ogółu mieszkańców (w mieście – 51,4%, na wsi – 42,5%). Większość obecnych mieszkańców przybyła do gminy przed 1988 r.

Struktura ludności według płci i wieku

Wskaźnik liczby kobiet na 100 mężczyzn od 1996 r. utrzymuje się na poziomie 111-110. Według danych NSP 2002 na 100 mężczyzn w całej gminie przypada 110 kobiet (w mieście – 114, na wsi – 105), podczas gdy średnio w powiecie piaseczyńskim i województwie mazowieckim – 108 a w podregionie warszawskim – 107.

Według danych NSP 2002 udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w całej gminie wynosi 20,9%, w wieku produkcyjnym – 62,1%, w wieku poprodukcyjnym – 17,0% (odpowiednio w mieście: 20,1%, 62,4%, 17,5% a na wsi: 23,0%, 61,4%, 15,6%). Na 100 osób w wieku produkcyjnym przypada w gminie 61,0 osób w wieku nieprodukcyjnym (w mieście – 60,3, na wsi – 62,9), podobnie jak w podregionie warszawskim (61,1). W latach 1999 - 2003 zaznaczył się w gminie Konstancin-Jeziorna wzrost udziału ludności w wieku produkcyjnym (z 61,2% do 63,2%) oraz spadek udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym (z 21,4% do 19,7%). Zmiany te zapowiadają proces starzenia się mieszkańców gminy.

Wykształcenie mieszkańców (w wieku 13 lat i więcej)

W 2002 r. 53,1% mieszkańców gminy Konstancin-Jeziorna posiadało wykształcenie średnie i wyższe, w tym wyższe – 15,7%, policealne – 5,4%, średnie – 32,0%. W tym samym roku w gminach miejsko-wiejskich powiatu piaseczyńskiego wykształcenie średnie i wyższe posiadało 53,8% osób, w tym wyższe – 16,7%, policealne – 5,1%, średnie – 32,0%. Natomiast w całym powiecie piaseczyńskim 52,4% ludności legitymowało się

wykształceniem średnim i wyższym, w tym wyższym – 16,3%, policealnym – 4,8%, średnim – 31,3%. Grupa ludności z wykształceniem podstawowym nieukończonym i bez wykształcenia szkolnego stanowiła w gminie Konstancin-Jeziorna 2,9% ogółu mieszkańców, w gminach miejsko-wiejskich powiatu piaseczyńskiego 2,6% a w całym powiecie piaseczyńskim 2,8%. (Tabele 3,4,5 i 6/III)

Na podstawie danych NSP 2002 można stwierdzić, że poziom wykształcenia mieszkańców gminy Konstancin-Jeziorna jest wyższy niż przeciętny w podregionie warszawskim i jest zbliżony do przeciętnego poziomu wykształcenia powiatu piaseczyńskiego. Udział ludności z wykształceniem średnim i wyższym w gminie (53,1%) jest minimalnie niższy niż w gminach miejsko-wiejskich powiatu (53,8%) a z wykształceniem podstawowym i niższym i bez wykształcenia szkolnego (2,9%) minimalnie wyższy niż w gminach miejsko-wiejskich powiatu (2,6%).

Niepelnosprawni

W 2002 r. gminę zamieszkiwało 2 385 osób niepełnosprawnych (10,6% ogółu mieszkańców), w tym w mieście 1811 osób (11,1% ogółu mieszkańców miasta) a na wsi 574 (9,2% ogółu mieszkańców wsi). Na 1 000 mieszkańców gminy Konstancin-Jeziorna przypadało 105,4 osób niepełnosprawnych. Wskaźnik ten był wyższy niż dla powiatu piaseczyńskiego (96,2), ale niższy od przeciętnego dla podregionu warszawskiego (112,9) i dla województwa warszawskiego (113,3).

Źródła utrzymania ludności

W 2002 r. 15 200 mieszkańców gminy (67,5%) utrzymywało się z pracy, w tym 12 318 z pracy najemnej a 2882 z pracy na rachunek własny (w tym 692 osoby z pracy w swoim gospodarstwie rolnym). Z pozostałych źródeł utrzymywało się 7 046 mieszkańców (31,3%), w tym 5 504 z emerytur i rent. Udział osób utrzymujących się w gminie Konstancin-Jeziorna z pracy w ogólnej liczbie mieszkańców (67,5%) był niższy niż w powiecie piaseczyńskim (72,1%) i w podregionie warszawskim (68,7%). Większy był natomiast w gminie udział osób utrzymujących się z emerytur i rent (24,3%) w porównaniu z udziałem osób utrzymujących się z emerytur i rent w powiecie piaseczyńskim (19,2%) i w podregionie warszawskim (22,4%). (Tabela 7/III)

2. Lokalny rynek pracy

Zasoby pracy

Według danych NSP 2002 grupa ludności aktywnej zawodowo w gminie (tj. pracujący i bezrobotni aktywnie poszukujący pracy) liczy 10 727 osób i stanowi 56,9% ogółu mieszkańców (w mieście – 7 721 osób, na wsi – 3 006 osób). Współczynnik aktywności zawodowej (udział osób aktywnych zawodowo w liczbie ludności ogółem), wyliczony z wyłączeniem osób o nieustalonym statusie na rynku pracy, wniósł w 2002 r. 57,9% (w mieście – 57,2%, na wsi – 59,7%) i był niższy od przeciętnego dla podregionu warszawskiego (59,8%) oraz województwa mazowieckiego (58,3%).

Miejsca pracy

W 2002 r. w mieście Konstancin-Jeziorna znajdowało się 4 809 miejsc pracy, w tym 2 191 w sektorze prywatnym (45,6%). Na terenach wiejskich gminy 388 osób pracowało wyłącznie lub głównie w swoim gospodarstwie rolnym. Brak jest jednak danych statystycznych o miejscach pracy poza rolnictwem na obszarze wiejskim gminy.

W okresie 1999-2002 liczba miejsc pracy w mieście Konstancin-Jeziorna zmniejszyła się o 97 (o 2,0%), w tym o 42 w sektorze prywatnym. Podobne tendencje wystąpiły w mieście Góra Kalwaria (spadek liczby miejsc pracy o 21,2%). Natomiast w Piasecznie liczba miejsc pracy wzrosła o 268 (o 1,7%).

Bezrobocie

Według danych NSP 2002 w gminie Konstancin-Jeziorna było zarejestrowanych 1 604 bezrobotnych (w mieście – 1 202, na wsi – 402). Wśród bezrobotnych przeważali mężczyźni – 57,7%. 615 osób (38,3%) pozostawało bez pracy więcej niż 12 miesięcy.

Stopa bezrobocia w gminie w 2002 r. wyniosła 15,0% (w mieście – 15,6%, na wsi – 13,4%) i była wyższa niż przeciętna w powiecie piaseczyńskim (13,6%), ale niższa od przeciętnej w podregionie warszawskim (16,3%), w województwie mazowieckim (17,4%) i w kraju (18,0%).

W okresie 1997-2002 liczba bezrobotnych w gminie wzrosła z 225 do 1604, czyli ponad 7-krotnie (1997 r. – 225 bezrobotnych, 1998 r. – 321, 1999 r. – 352, 2000 r. – 648, 2001 r. – 894, 2002 – 1 604).

3. Wnioski

- 1) Typ rozwoju demograficznego gminy Konstancin-Jeziorna jest charakterystyczny dla gmin powiatu piaseczyńskiego i podregionu warszawskiego. Cechuje go przewaga przyrostu migracyjnego nad przyrostem naturalnym. W gminie Konstancin-Jeziorna, podobnie jak w gminie Góra Kalwaria, występuje jednak ujemne saldo ruchu naturalnego. Zjawisko to ma związek ze strukturą wieku mieszkańców; udział ludności w wieku powyżej 60/65 lat – poprodukcyjnym (17,1%) jest wyższy niż przeciętny w powiecie piaseczyńskim (14,2%) i województwie warszawskim (16,6%). Wiąże się z tym lokalizacja na terenie gminy mieszkalnictwa zbiorowego osób starszych.
- 2) Dynamika zmian w zaludnieniu gminy jest słabsza niż w pozostałych gminach powiatu piaseczyńskiego. Tempo przyrostu ludności jest wyższe na terenach wiejskich niż w mieście (podobnie jak w gminach sąsiednich). Wynika z rozwoju urbanizacji na terenach udostępnianych pod budownictwo mieszkaniowe. Wysoki przyrost ludności dotyczy dwóch wsi: Bielawy oraz Czarnowa .
- 3) W rozwoju społeczno-gospodarczym gminy Konstancin-Jeziorna korzystną cechą jej zasobów ludzkich jest dość wysoki poziom wykształcenia, mierzony udziałem osób z wykształceniem średnim i wyższym (53,1%), zbliżony do przeciętnego w powiecie piaseczyńskim (53,8%) i wyższy niż w podregionie warszawskim (48,9%).
- 4) Lokalny rynek pracy charakteryzuje – podobnie jak inne gminy powiatu piaseczyńskiego - wzrost w ostatnich latach potencjalnych zasobów pracy (tj. ludności w wieku produkcyjnym) przy jednoczesnym spadku liczby miejsc pracy oraz wzroście liczby bezrobotnych. Aktywność ekonomiczna mieszkańców (wyrażona udziałem aktywnych zawodowo oraz udziałem zatrudnionych w ogólnej liczbie ludności) jest niższa niż przeciętna w powiecie piaseczyńskim. Stąd stopa bezrobocia (15,0%) jest wyższa niż średnia w powiecie piaseczyńskim (13,6%). Jest jednak niższa niż w podregionie warszawskim (16,3%) i województwie mazowieckim (17,4%).

IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

1. Ogólna charakterystyka gospodarki lokalnej

W 2002 r. na terenie gminy Konstancin-Jeziorna było zarejestrowanych w systemie REGON 2 589 podmiotów gospodarki narodowej, w tym 37 (1,4%) w sektorze rolniczym, 610 (23,6%) w sektorze przemysłowym i 1 942 (75,0%) w sektorze usług. Ponadto produkcją rolną zajmowały się 1 583 gospodarstwa rolne, w tym 1 579 indywidualnych. 2 126 podmiotów gospodarczych zlokalizowanych było w 2002 r. w mieście Konstancin-Jeziorna (82,1%), a 463 (17,9%) na terenach wiejskich. (Tabela 1/IV)

Według statystyki GUS dla miast w Konstancinie-Jeziornie dominował sektor prywatny – 2 065 firm, w tym 200 spółek prawa handlowego. Wskaźnik liczby spółek prawa handlowego na 1 000 mieszkańców miasta w 2002 r. wyniósł 12,4% i był wyższy niż w mieście Góra Kalwaria (3,2%), ale niższy niż w Piasecznie (16,6%). (Tabela 2/IV)

Poziom przedsiębiorczości, określony wskaźnikiem liczby spółek prawa handlowego na 1 000 mieszkańców, w mieście Konstancin-Jeziorna (12,4) jest znacznie wyższy niż w mieście Góra Kalwaria (3,2), ale niższy niż w Piasecznie (16,6). (Tabela 2/IV)

2. Pozarolnicza działalność gospodarcza

Z ogólnej liczby 2 589 podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w 2002 r. w Systemie REGON najwięcej podmiotów gospodarczych prowadziło działalność w handlu i naprawach – 835. Duża jest liczba podmiotów zajmujących się obsługą nieruchomości oraz nauką – 419. 316 firm prowadzi działalność przemysłową (przetwórstwo), 294 - budowlaną, 190 – w zakresie transportu, gospodarki magazynowej i łączności. Ponadto 118 podmiotów działa w ochronie zdrowia i opiece społecznej, 76 – w pośrednictwie finansowym, 66 – w hotelarstwie i gastronomii, 63 – w edukacji, 4 – w administracji publicznej. Pozostałą działalność usługową, komunalną, społeczną i indywidualną prowadzi 171 podmiotów gospodarczych. (Tabela 3/IV)

Według danych Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna z 2004 r. na terenie gminy działa 2 605 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na własne nazwisko, z których 892 (34,3%) zajmuje się świadczeniem usług rzemieślniczych (w tym 134 – budowlanych, 78 – instalacyjnych, 63 – samochodowych, 56 - ślusarsko-kowalskich, 40 – stolarskich, 29 – krawieckich, 12 – rolno-spożywczych), 759 (29,1%) – handlem (detalicznym – 215, hurtowym – 276, obwoźnym – 237, dystrybucją – 31), 152 (5,8%) transportem (ciężarowym – 111, bagażowym – 27, osobowym – 14), 58 (2,2%) – usługami medycznymi. Pozostałych 688 zakładów osób fizycznych prowadzi m. in. doradztwo, zarządzanie, projektowanie, pośrednictwo, szkolenie, reklamę, nadzór, wynajem, usługi komputerowe, usługi biurowe, ubezpieczenia.

Do najważniejszych podmiotów gospodarczych w gminie Konstancin-Jeziorna należy zaliczyć: jednostki leczenia i rehabilitacji:

- Specjalistyczne Centrum Rehabilitacji (STOCER) im. Prof. M. Weissa (746 zatrudnionych),
- Centrum Kształcenia i Rehabilitacji (260 zatrudnionych),
- Uzdrowisko Konstancin-Zdrój Sp. z o.o. (118 zatrudnionych);

firmy produkcyjne:

- Metsä Tissue S.A. (237 zatrudnionych)
- Konstans Sp. z o.o. (128 zatrudnionych)
- Betts Poland Sp. z o.o. (113 zatrudnionych)
- Karoplast Sp. z o.o. (70 zatrudnionych)
- Ekotex (43 zatrudnionych),
- B-BIS Producent Styropianu (19 zatrudnionych),

firmy usługowe i handlowe:

- ARPAT Biuro Techniczne Sp. z o.o. (18 zatrudnionych),
- KP Projekt – projektowanie dla przemysłu maszynowego (18 zatrudnionych),
- Horn Medical (30 zatrudnionych),
- „Konstancja” Sp. z o. o. – Hotel (37 zatrudnionych),
- Pensjonat - Restauracja „Alicja”
- Centrum Handlowe Stara Papiernia (6 zatrudnionych w Centrum i 100 w poszczególnych zakładach)

Gmina Konstancin-Jeziorna, podobnie jak inne gminy sąsiadujące z Warszawą budzi zainteresowanie inwestorów. Poszukują oni w gminie terenów pod budownictwo mieszkaniowe oraz pod działalność gospodarczą. W rankingu miast małych ze względu na ich atrakcyjność inwestycyjną, który w 1998 r. sporządził Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, miasto Konstancin-Jeziorna znalazło się w grupie 10 ośrodków najbardziej atrakcyjnych dla inwestorów.

3. Rolnictwo

Warunki produkcji rolnej

Gmina posiada korzystne warunki glebowe do produkcji rolnej, zwłaszcza w rejonie wschodnim. Przeważają w nim gleby klasy bonitacyjnej I-III. Są to przede wszystkim bardzo dobre i dobre kompleksy pszenne. W tym rejonie występują także użytki zielone. W rejonie zachodnim przeważają gleby klasy IV-VI. Gleby klasy IV występują w części północno-zachodniej (w okolicy Skolimowa) oraz w części środkowej (Łyczyn, Słomczyn, Turowice), natomiast gleby klasy V-VI – w części południowo-zachodniej (Czarnów, Borowina, Wierzbno, Kawęczynek).

Struktura własności i wielkość gospodarstw rolnych

W gospodarce rolnej gminy dominują indywidualne gospodarstwa rolne. Według danych Powszechnego Spisu Rolnego z 2002 r. w gminie Konstancin-Jeziorna działa 946 gospodarstw rolnych, w tym 942 gospodarstwa indywidualne (99,6%). W posiadaniu gospodarstw indywidualnych znajduje się 2 841 ha gruntów, tj. 76,9% powierzchni gospodarstw rolnych w gminie. (Tabela 4/IV)

W gminie Konstancin-Jeziorna, podobnie jak w całym powiecie piaseczyńskim przeważają małe gospodarstwa rolne. W 2002 r. z ogólnej liczby 946 gospodarstw rolnych 291 (30,8%) mieściło się w grupie obszarowej do 1 ha a 517 (54,6%) w grupie 1-5 ha. Gospodarstw średniej wielkości (5-10 ha) było 105 (11,1%) a dużych 33 (3,5%), w tym powyżej 15 ha tylko 14 (1,5%). (Tabela 5/IV)

W latach 1996-2002 wzrosła powierzchnia ogólna gospodarstw indywidualnych o 16 ha (z 2 825 do 2 841 ha) przy zmniejszeniu ich liczby o 14 (z 956 do 942). Nastąpiły zmiany

w strukturze obszarowej gospodarstw indywidualnych. Wzrosła liczba (z 253 do 290) i powierzchnia (ze 141 ha do 290 ha) najmniejszych gospodarstw – do 1 ha oraz gospodarstw o powierzchni 10-15 ha (liczba wzrosła z 17 do 19, a powierzchnia z 214 ha do 237 ha) i dużych o powierzchni 15 ha i więcej (liczba wzrosła z 4 do 11 a powierzchnia z 79 ha do 329 ha).

Rozmiary i struktura produkcji rolnej

Struktura agrarna gminy na tle struktury agrarnej powiatu piaseczyńskiego i województwa mazowieckiego w 2002 r. przedstawiała się następująco:

- użytki rolne – 3 224 ha, tj. 87,3% powierzchni ogólnej gospodarstw rolnych (w powiecie piaseczyńskim – 80,7%, w podregionie warszawskim – 86,9%, w województwie mazowieckim – 83,4%),
- grunty orne – 2 699 ha, tj. 83,7% powierzchni użytków rolnych (w powiecie piaseczyńskim – 72,3%, w podregionie warszawskim – 66,3%, w województwie mazowieckim – 71,3 %)
- sady – 118 ha, tj. 3,7% powierzchni użytków rolnych (w powiecie piaseczyńskim – 13,2 %, w podregionie warszawskim – 13,6%, w województwie mazowieckim – 4,0 %),
- użytki zielone – 407 ha, tj. 12,6% powierzchni użytków rolnych (w powiecie piaseczyńskim – 14,5%, w podregionie warszawskim – 20,1%, w województwie mazowieckim – 24,7%).

W latach 1996-2002 powierzchnia użytków rolnych zmniejszyła się o 1 618 ha, tj. o 33,4%. Największy był ubytek sadów – o 427 ha, tj. o 78,4%. Powierzchnia użytków zielonych zmniejszyła się o 395 ha, tj. o 49,3% a powierzchnia gruntów ornych – o 793 ha, tj. o 23,6%.

Dominujący udział w zasiewach mają zboża. W 2002 r. zajmowały one 44,4% powierzchni zasiewów ogółem w gminie, w tym zboża podstawowe z mieszankami zbożowymi – 44,1%. Wśród zbóż najważniejszymi są kolejno: pszenica (65,7% powierzchni zasiewów zbóż podstawowych), żyto (13,6%), jęczmień (10,3%), pszenżyto (5,2%), owies (5,1%). Udział ziemniaków w powierzchni zasiewów ogółem wynosił w 2002 r. 18,0%, roślin przemysłowych – 4,2%, roślin pastewnych – 4,2%, strączkowych jadalnych na ziarno – 1,7%, pozostałych – 27,6%. Uprawą zbóż w 2002 r. zajmowało się 380 gospodarstw indywidualnych, ziemniaków –

411, roślin pastewnych – 45. Uprawa warzyw gruntowych prowadzona była w 341 gospodarstwach rolnych (36,0%).

Drzewa owocowe w sadach zajmowały w 2002 r. powierzchnię 109,97 ha, w tym jabłonie – 76,06 ha (69,2%), grusze – 5,41 ha (4,9%), śliwy – 7,68 ha (7,0%), wiśnie – 8,16 ha (7,4%), czereśnie – 10,57 ha (9,6%), pozostałe – 2,09 ha (1,9%). Krzewy owocowe i plantacje jagodowe uprawiane były na powierzchni 8,46 ha, w tym, porzeczki – 6,41 ha (75,9%), maliny – 1,34 ha (15,9%), pozostałe – 0,70 ha (8,3%).

W czasie spisu w 2002 r. w gospodarstwach rolnych w gminie zanotowano następujące ilości zwierząt gospodarskich: bydło ogółem – 476, trzoda chlewna – 403, owce – 30, kozy – 16, konie – 93, króliki – 20, pozostałe futerkowe – 250, drób ogółem – 23 085. Na 100 ha użytków rolnych przypadało w gminie 14,8 sztuk bydła i 12,5 sztuk trzody chlewnej (odpowiednio w powiecie piaseczyńskim – 13,5 i 35,7, w podregionie warszawskim: 22,0 i 45,9, w województwie mazowieckim: 40,6 i 88,6).

4. Wnioski

- 1) Brak aktualnych danych statystycznych dotyczących całkowitej liczby pracujących na terenie gminy Konstancin-Jeziorna uniemożliwia określenie potencjału i struktury lokalnej gospodarki. Niektóre wnioski można jedynie sformułować na podstawie niepełnych informacji o podmiotach gospodarki narodowej zarejestrowanych w 2002 r. w systemie REGON. Dane te wskazują, że podmioty gospodarcze koncentrują się w mieście Konstancin-Jeziorna (82,1%), w większości należą do sektora prywatnego a w ich strukturze dominują jednostki prowadzące działalność w usługach (biorąc pod uwagę liczbę jednostek w mieście).
- 2) Na podstawie danych GUS z 2002 r. o pracujących w mieście Konstancin-Jeziorna można stwierdzić, że przeważają pracujący w sektorze publicznym (2 191 osób, tj. 54,4% ogółu pracujących) oraz pracujący w usługach nierynkowych (2 117 osób, tj. 44,0%).
- 3) Głównymi miejscami pracy są: Specjalistyczne Centrum Rehabilitacji – STOCER (746 zatrudnionych w 2005 r.), Centrum Kształcenia i Rehabilitacji (260 zatrudnionych), Uzdrawisko Konstancin-Zdrój Sp. z o.o. (118 zatrudnionych), w których łącznie pracuje 1 124 osób, tj. więcej niż połowa ogółu pracujących w mieście.

4) Rolnictwo w gospodarce gminy Konstancin-Jeziorna traci na znaczeniu w miarę urbanizacji terenów wiejskich. W okresie 1996-2002 zmniejszyła się powierzchnia użytków rolnych (o 33,4%) a przede wszystkim sadów (o 78,4%) oraz użytków zielonych (o 49,3%). Ze względu na korzystne warunki glebowe oraz charakter gminy związany z funkcją uzdrowską i turystyczno-rekreacyjną rolnictwo powinno odgrywać istotną rolę w rozwoju lokalnym, a przede wszystkim uprawa warzyw i sadownictwo.

V. ZASOBY I GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Użytkowanie gruntów

W gminie Konstancin-Jeziorna w 2000 r. użytki rolne zajmowały 60,5% ogólnej powierzchni, lasy i zadrzewienia – 15,0%, tereny osiedlowe i komunikacyjne 12,7% a pozostałe tereny (w tym wody i nieużytki) 11,8%. W stosunku do sąsiednich jednostek terytorialnych gminę Konstancin-Jeziorna cechuje niski wskaźnik lesistości - 15% (w gminie Góra Kalwaria - 23,0%, w gminie Piaseczno - 29,9%). Jest on również niższy od przeciętnego stopnia lesistości powiatu piaseczyńskiego (22,5%) oraz gmin miejsko-wiejskich powiatu piaseczyńskiego (23,7%). (Tabela 1/V)

Relatywnie wysoki jest w gminie Konstancin-Jeziorna udział terenów osiedlowych i komunikacyjnych - 12,7%; w powiecie piaseczyńskim wynosi 10,6% a w gminach miejsko-wiejskich powiatu piaseczyńskiego - 11,5%. Jedynie w gminie Piaseczno tereny osiedlowe i komunikacyjne stanowią większy udział w całkowitej powierzchni - 14,3%. Należy jednak podkreślić, że w gminie Konstancin-Jeziorna udział terenów zabudowanych w ogólnej powierzchni terenów osiedlowych (95,7%) jest mniejszy niż w sąsiednich gminach (w gminie Góra Kalwaria - 96,2%, w gminie Piaseczno - 98,2%) oraz w gminach miejsko-wiejskich powiatu piaseczyńskiego łącznie (97,0%). (Tabela 2/V)

W latach 1995 - 2001 powierzchnia terenów osiedlowych w gminie Konstancin-Jeziorna wzrosła o 10% (z 631 ha do 694 ha). Wyższy przyrost terenów osiedlowych nastąpił w obrębie powiatu piaseczyńskiego jedynie w gminie Piaseczno - o 11% (z 1 120 ha do 1 246 ha).

Rozwój urbanizacji odbywa się kosztem użytków rolnych i lasów. W omawianym okresie 1995-2001 w gminie Konstancin-Jeziorna powierzchnia użytków rolnych zmniejszyła się o 2,8% (z 4 914 ha do 4 779 ha), a powierzchnia lasów i zadrzewień o 33,7% (z 1 780 ha do 1 181 ha). Ubytek użytków rolnych wyższy był jedynie w gminie Piaseczno – o 6,4% (z 7 250 ha do 6 785 ha). Natomiast powierzchnia lasów i zadrzewień – poza gminą Konstancin-Jeziorna – zmniejszyła się na terenie powiatu piaseczyńskiego jedynie w gminie Góra Kalwaria i tylko o 1% (z 3 362 ha do 3 331 ha).

2. Struktura własności i władania gruntami

W 2003 r. grunty prywatne zajmowały 64,3% jej powierzchni (w mieście - 70,5%, na wsi - 62,6%), grunty państwowe - 31,8% (w mieście 17,0%, na wsi - 36,0%), grunty powiatowe i wojewódzkie - 0,1% (tylko w mieście), grunty gminne - 3,7% (w mieście - 11,7%, na wsi - 1,4%). (Tabela 3/V)

Z ogólnej powierzchni 2 501 ha gruntów państwowych (293 ha w mieście i 2 208 ha na wsi) 1 028 ha (41,1%) znajdowało się w użytkowaniu wieczystym (w mieście - 145 ha, na wsi - 883 ha). Z ogólnej powierzchni 291 ha gruntów gminnych (202 ha w mieście i 89 ha na wsi) w użytkowaniu wieczystym były 33 ha (tylko w mieście), tj. 11,3%.

W latach 1991-2004 skomunalizowano w gminie 467 nieruchomości o powierzchni działek 125 ha, w tym w pierwszym okresie 1991-1993 – 390 nieruchomości (83,5%) o powierzchni działek 948 252 m² (75,7% ogólnej powierzchni skomunalizowanych dotychczas działek).

W poszczególnych latach komunalizacją objęto:

- 1991 r. - 68 nieruchomości o powierzchni działek 21 503 m²
- 1992 r. - 213 nieruchomości o powierzchni działek 578 799 m²
- 1993 r. - 109 nieruchomości o powierzchni działek 347 950 m²
- 1994 r. - 12 nieruchomości o powierzchni działek 21 384 ha
- 1995 r. - 7 nieruchomości o powierzchni działek 8 674 ha
- 1996 r. - 14 nieruchomości o powierzchni działek 52 714 m²
- 1997 r. - 23 nieruchomości o powierzchni działek 67 064 m²
- 1998 r. - 8 nieruchomości o powierzchni działek 73 897 m²
- 1999 r. - 1 nieruchomość o powierzchni działki 3 234 m²
- 2002 r. - 2 nieruchomości o powierzchni działek 20 175 ha
- 2003 r. - 6 nieruchomości o powierzchni działek 2 622 m²
- 2004 r. - 4 nieruchomości o powierzchni działek 55 257 m²

3. Ceny gruntów

Ceny działek w gminie są zróżnicowane, przede wszystkim w zależności od ich położenia, sytuacji planistycznej terenu, wielkości działki i stopnia jej uzbrojenia. Największe jest

zainteresowanie działkami położonymi w strefie centralnej (Konstancin, Królewska Góra i Skolimów) oraz w Chylicach Letnisku. Ceny działek położonych na obszarze Konstancina, Królewskiej Góry i Skolimowa kształtują się na poziomie 115-140 \$ za 1 m². W Chylicach Letnisku za 1 m² działki budowlanej trzeba zapłacić w granicach 85-95-100 \$ za 1 m². Działki budowlane w Jeziornej kosztują obecnie od 55 do 110 \$ za 1 m², a w Klarysewie 55-130-135 \$ za 1 m².

Na terenach bardziej oddalonych od centrum Konstancina ceny za 1 m² działki wynoszą:

- rejon Ogrodu Botanicznego: działki bez prawa zabudowy – 90 \$, działki rolne – 40 \$,
- Bielawa (małe działki budowlane) – od 50 \$ i mniej do 80 \$ w obrębie starej wsi,
- Parcela Oborska koło Łyczyna (duże działki budowlane) – 35-45 \$,
- Czarnów (małe działki bez prawa zabudowy) – 40-80 \$,
- Stare Wierzbno (działki budowlane) 25-30 \$,
- Skolimów Wieś (działki bez prawa zabudowy) – 35-60 \$,
- Kierszek (obszar objęty m.p.z.p.) – 35-60 \$,
- Opacz, Habdzin (małe działki budowlane) – 25-40 \$,
- Słomczyn (brak m.p.z.p.) – 20-35 \$,
- Borowina (działki budowlane) – 25-35 \$,
- Kawęczynek, Dębówka (brak m.p.z.p.) – 20-35 \$.

4. Gospodarowanie nieruchomościami gminnymi

W latach 1991-2005 gmina Konstancin-Jeziorna przeprowadziła operacje gruntowe w stosunku do 462 951 m² terenów (z wyłączeniem dzierżaw). W użytkowanie wieczyste przekazano 190 517 m² gruntów. Na cele rozwojowe gminy nabyto 170 954 m² gruntów. Sprzedano 78 555 m² gruntów. W sumie w okresie 1991-2005 zbyto z zasobu nieruchomości gminnych 291 997 m² gruntów, a nabyto do zasobu 170 954 m². Należy zaznaczyć, że w obecnej kadencji samorządu gmina nie zbywała ze swego zasobu żadnych nieruchomości poza mieszkaniami komunalnymi. Nabyła natomiast w okresie 2003-2005

37 351 m² gruntów. W grudniu 2004 r. gmina dokonała zakupu prawa użytkowania wieczystego do 27 158 m² gruntu (za cenę 1 609 500 PLN) pod powiększenie Parku Zdrojowego. Była to największa transakcja zakupu gruntów przez samorząd gminy Konstancin-Jeziorna. W 2004 r. wyjaśniono ponadto – na korzyść gminy – status prawny

działki, na której stoi budynek dawnego kina „Beata”. Umożliwia to gminie przeprowadzenie modernizacji budynku i zagospodarowanie jego otoczenia w celu przeznaczenia nieruchomości na cele kultury. (Tabela 4/V)

Ponadto gmina przekazuje grunty w dzierżawę. W latach 1995-2005 w dzierżawie znajdowało się średnio rocznie 17 768 m² gruntów, a w poszczególnych latach:

1995 r. - 15 520 m²

1996 r. - 15 352 m²

1997 r. - 15 128 m²

1998 r. - 13 349 m²

1999 r. - 16 539 m²

2000 r. - 23 720 m²

2001 r. - 21 481 m²

2002 r. - 18 517 m²

2003 r. - 18 565 m²

2004 r. - 19 858 m²

2005 r. - 17 421 m²

5. Wnioski

- 1) Gminę Konstancin-Jeziorna charakteryzuje niski stopień lesistości (15%) oraz relatywnie duży udział terenów zurbanizowanych (osiedlowych i komunikacyjnych) w ogólnej powierzchni (12,7%). Na terenach osiedlowych znaczący jest udział terenów zielonych w stosunku do zabudowanych (4,3%), wyższy niż w sąsiednich gminach (Góra Kalwaria – 3,8%, Piaseczno – 3,0%).
- 2) Tempo rozwoju urbanizacji w gminie jest wysokie. W latach 1995-2001 powierzchnia terenów osiedlowych w gminie Konstancin-Jeziorna wzrosła o 10% (w gminie Piaseczno – o 11%). W tym samym czasie zmniejszyła się powierzchnia użytków rolnych o 2,8% (w gminie Piaseczno – 6,4%) oraz powierzchnia lasów i zadrzewień – o 33,7% (w powiecie piaseczyńskim jedynie w gminie Góra Kalwaria zmniejszyła się powierzchnia terenów leśnych i zadrzewionych – o 1%).
- 3) Wartość przestrzeni gminy Konstancin-Jeziorna, zwłaszcza części centralnej, jest wysoka, o czym świadczą ceny działek. Najdroższe działki położone są na terenie Konstancina,

Królewskiej Góry, Skolimowa oraz Chylic Letniska i kształtują się od 100 do 140\$ za 1 m². Na pozostałym terenie wynoszą od 20\$ do 90 \$ - zależnie od ich położenia, sytuacji planistycznej terenu, wielkości działki i stopnia jej uzbrojenia.

- 4) W strukturze własności nieruchomości przeważają grunty prywatne (64,3%), ale znaczący jest udział gruntów państwowych (31,8%), z których znaczna część (41,1%) znajduje się w użytkowaniu wieczystym. Powierzchnia gruntów gminnych powiększa się; na przestrzeni lat 1996-2003 wzrosła o 38,8%. Znaczną część nieruchomości gmina pozyskała w drodze komunalizacji mienia państwowego (125 ha w latach 1991-2004).
- 5) Samorząd gminy racjonalnie gospodaruje własnymi nieruchomościami. W obecnej kadencji samorządu gmina nie zbyła ze swego zasobu żadnych nieruchomości (z wyjątkiem mieszkań komunalnych), natomiast zakupiła znaczącą powierzchnię gruntów w celu powiększenia Parku Zdrojowego.

VI. ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

1. Osadnictwo

Układ osadniczy gminy tworzy miasto Konstancin-Jeziorna oraz 22 wsie. Miasto charakteryzuje zabudowa ekstensywna; na 1 ha terenu przypada średnio 9,6 mieszkańców. Przeciętna gęstość zaludnienia terenów wsi wynosi 1,05 mieszkańców na 1 ha a w poszczególnych wsiach waha się od 34,0 osób na 1 ha (w Czarnowie) do 0,13 na 1 ha (w Oborach-Łyczynie). W 18 wsiach (z wyjątkiem Czarnowa, Bielawy, Habdзина i Słomczyna) wynosi poniżej 20 osób na 1 ha.

Konstancin-Jeziorna jest miastem uzdrowiskowym, które zachowało dawne założenia urbanistyczne wraz z willową zabudową i zielenią. W swoich granicach zawiera historyczne jednostki osadnicze: Konstancin, Skolimów, Królewską Górę i Chylice. Cały obszar charakteryzuje jednakowy układ przestrzenny, ukształtowany w wyniku parcelacji terenów leśnych, w ramach której ustalono sieć uliczną oraz zasady podziału terenu na działki budowlane.

Trwałym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta są zasoby dziedzictwa kulturowego. Centralna część miasta i uzdrowiska została objęta w 1989 r. ochroną przez wpisanie zespołu urbanistyczno-budowlanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego. Część starej zabudowy w obrębie tego obszaru jest zdegradowana i wymaga podjęcia działań rewitalizacyjnych. Nowa zabudowa jest zróżnicowana; wiele budynków współczesnych jest dobrze szarmonizowanych z historycznym zespołem budowlanym, ale są też obiekty pozostające w rażącej dysharmonii z zabytkami. Miasto nie posiada jeszcze wykształconego centrum administracyjno-handlowo-usługowego. Elementem krystalizacyjnym tego obszaru jest Centrum Handlowe oddane do użytku w 2002 r. po rewitalizacji Starej Papierni. Kolejnym obiektem centrum będzie nowa siedziba Urzędu Miasta i Gminy, która ma być wzniesiona w pobliżu Starej Papierni przy oczku wodnym i banku. Dla ukształtowania przyszłego centrum miasta i gminy Konstancin-Jeziorna istotna jest budowa obwodnicy drogi wojewódzkiej nr 724.

Na terenach wiejskich zabudowa jest rozproszona. Nie ma wykształconych ośrodków lokalnych. Występują wszystkie rodzaje zabudowy mieszkaniowej o różnym standardzie: jednorodzinna, w tym rezydencjonalna, zagrodowa, a także budynki mieszkalnictwa zbiorowego (hotele i pensjonaty).

W ostatnich latach obserwuje się duży ruch budowlany, zarówno w mieście, jak i na terenach wiejskich. W okresie 2000-2004 wydano 540 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych, w tym 517 (95,7%) na budynki jedno- i dwurodzinne, 19 na budynki wielorodzinne i tylko 4 na budynki letniskowe. W tym samym czasie zostały wydane 22 pozwolenia na budowę obiektów handlowo-usługowych i 17 na budowę obiektów przemysłowych, magazynowych i rzemieślniczych.

2. Dziedzictwo kulturowe

Na terenie gminy Konstancin-Jeziorna znajdują się zespoły budowlane, budynki i obiekty o wielkiej wartości historycznej. Najcenniejsze z nich objęte są strefami ochrony konserwatorskiej (poprzez wpis do rejestru zabytków), a mianowicie:

- strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego (od północy ograniczonego rzeką Jeziorka, od północnego-wschodu – ulicą Literatów, od południowego-wschodu – ulicą Od Lasu, od południa granicą rezerwatu „Obory”, od wschody ulicą Deotymy),
- strefa ochrony zespołu budowlanego (obejmującą obszar układu urbanistycznego z wyłączeniem niewielkiej części północno-wschodniej oraz obszar Parku Zdrojowego).

W strefie ochrony konserwatorskiej na terenie starego Konstancina znajduje się 37 zespołów willowo-ogrodowych i willowo-leśnych, kościół p.w. Wniebowzięcia N.M.P. z zielenią, wieża ciśnień oraz zieleń na 13 posesjach. W obszarze d. miasta Jeziorna ochronie konserwatorskiej – poprzez wpis do rejestru – podlegają: willa „Anielin”, Stara Papiernia, neogotycki Kościół p.w. Św. Józefa. Ochroną poprzez ewidencję objęte są : Osada Fabryczna oraz dwór i park dworski w Skolimowie.

W oparciu o „Studium historyczno-urbanistyczne” obszaru w granicach strefy ochrony konserwatorskiej postulowano objęcie ochroną:

- terenów historycznej parcelacji letnisk: Konstancin, Skolimów, Chylice i Królewska Góra,

- tereny Specjalistycznego Centrum Rehabilitacji (STOCER),
- tereny powojennego osiedla mieszkaniowego „Grapa”.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta-gminy Konstancin-Jeziorna” zaproponowano ponadto objęcie ochroną zespołu mieszkalno-fabrycznego dawnej Mirkowskiej Fabryki Papieru.

Na terenach wiejskich gminy znajdują się:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków :

- zespół dworsko-parkowy w Bielawie,
- zespół dworsko-parkowy w Oborach,
- kościół p.w. Św. Zygmunta oraz dzwonnica, cmentarz i kaplica cmentarna w Słomczynie.

2) park dworski w zespole dworsko-parkowym w Turowicach – w ewidencji zabytków.

3) obiekty pod ochroną konserwatorską:

- dworek w Okrzeszynie,
- oficyna, browar, obora i czworak w Oborach,
- spichlerz w Łyczynie-Parceli,
- dwór, kaplica i most w Turowicach.

Ochronie konserwatorskiej podlegają również cmentarze w: Nowym Wierzbnie, Cieciszewie, Gassach, Oborach-Łyczynie. Trwa postępowanie w sprawie wpisania do rejestru zabytków cmentarza z okresu I wojny światowej, położonego pomiędzy Oborami, a Łyczynem.

Zgodnie ze „Studium historyczno-ruralistycznym” szczególną opieką i ochroną (poprzez wpisanie do rejestru zabytków) powinny być otoczone wsie: Łęg, Obory, Słomczyn i Turowice.

Na obszarze gminy występują również tereny stref ochrony archeologicznej, obejmujące stanowiska ze śladami starożytnych i średniowiecznych osad i cmentarzy.

Zespoły i pojedyncze obiekty zabytkowe w gminie Konstancin-Jeziorna wraz z krajobrazem tworzą specyficzny klimat tego obszaru. Rygory konserwatorskie, jakie obowiązują

w kształtowaniu przestrzeni gminy, mają na celu zachowanie specyficznych cech jednostek osadniczych i krajobrazu otwartego.

3. Uzdrowisko

Część obszaru Gminy Konstancin-Jeziorna jest uzdrowiskiem. Tradycje Konstancina jako uzdrowiska sięgają 1917 r., kiedy dawne letnisko otrzymało status osady uzdrowiskowej. Po wojnie status uzdrowiska w 1967 r. nadany został miastu Konstancin-Skolimów. Powołano wówczas Państwowe Przedsiębiorstwo „Uzdrowisko Konstancin” (obecnie „Uzdrowisko Konstancin-Zdrój Spółka z o.o.”). Statut uzdrowiska Konstancin-Jeziorna ustanowiony został w 1972 r.

Naturalne właściwości lecznicze Konstancina-Jeziorny wynikają ze specyficznego mikroklimatu, przypominającego klimat morski, tworzony przez pobliskie Lasy Chojnowskie, Lasy Słomczyńskie i Las Kabacki. Stąd już w okresie międzywojennym Konstancin zasłynął nie tylko jako letnisko dla mieszkańców Warszawy, ale również jako uzdrowisko. Po II-giej wojnie światowej powstały w Konstancinie szpitale i przychodnie uzdrowiskowe. W 1978 r. oddana została do użytku tężnia solankowa w Parku Zdrojowym wraz z inhalatorium zbiorowym, wykorzystująca solankę konstancińską.

Cały obszar uzdrowiska w granicach administracyjnych gminy Konstancin-Jeziorna objęty jest ochroną. W celu ochrony warunków naturalnych, niezbędnych do prowadzenia i rozwijania lecznictwa uzdrowiskowego oraz kształtowania czynników środowiskowych, w Statucie Uzdrowiska ustalono obszar ochrony uzdrowiskowej. Wyodrębniono pięć stref ochronnych, w stosunku do których określono zakazy i nakazy dotyczące zagospodarowania przestrzennego. Są to następujące strefy:

- strefa A i dwie strefy B₁, które znajdują się w podstawowym obszarze uzdrowiska (zurbanizowanym),
- strefa B, obejmująca obszar po północnej stronie doliny rzeki Jeziorka (Mirków, Jeziorna, Kierszek, Stare Chylice),
- strefa C, do której należy pozostały obszar gminy.

Podstawowy obszar uzdrowiska położony jest na południe od rzeki Jeziorki i obejmuje teren leśny, rozparcelowany dla zabudowy rezydencjonalno-letniskowej oraz zabudowy dla potrzeb lecznictwa. Podlega on prawnej ochronie konserwatorskiej. W rewitalizacji tego obszaru muszą być uwzględnione rygory określone zarówno przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jak i Ministra Zdrowia.

Istotne działania – z punktu widzenia rozwoju uzdrowiska – podjął samorząd gminy obecnej kadencji w stosunku do Parku Zdrojowego. Gmina nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu, który umożliwi powiększenie Parku. Jest to teren o naturalnych cechach przyrodniczych i krajobrazowych, położony w widłach rzeki Jeziorki i Małej, na tyłach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Piłsudskiego. Ponadto gmina wspólnie ze Stowarzyszeniem Architektów Polskich rozpisała konkurs na koncepcję zagospodarowania Parku Zdrojowego w związku z koniecznością jego odnowienia, dodatkowych nasadzeń i inwestycji w jego obrębie.

4. Zagospodarowanie turystyczne

Gmina Konstancin-Jeziorna ze względu na walory przyrodnicze i kulturowe oraz bliskie położenie w stosunku do Warszawy budzi – ze strony mieszkańców aglomeracji warszawskiej – coraz większe zainteresowanie turystyką i rekreacją.

Terenami atrakcyjnymi dla turystyki i rekreacji weekendowej są Lasy Chojnowskie oraz rezerваты przyrody: Obory, Łęgi Oborskie, Łyczyńskie Olszyny, Skarpa Oborska, a także: Wyspy Świdorskie i Wyspy Zawadowskie. Atrakcją turystyczną mogą być brzegi Wisły i ujście rzeki Jeziorki do Wisły. Miejscem spacerów jest Park Zdrojowy z tężnią oraz teren zespołu zabytkowych willi.

Na terenie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, w jego otulinie i w okolicy znajdują się liczne miejsca pamięci narodowej i historyczne cmentarze. W Czarnowie (na terenie gminy) funkcjonuje Muzeum Opowiadaczy Historii, a przy ulicy Mirkowskiej Muzeum Papiernictwa.

Bazę materialną dla turystów tworzy:

- 7 obiektów noclegowych na terenie miasta, w tym 3 hotele („Konstancja”, „Arche”, Centrum Promocji Kadr) i 4 pensjonaty („Alicja”, „Le Matin”, „Stańczyk”, „Pod sosnami”),
- 18 obiektów gastronomicznych na terenie miasta, w tym 7 w obrębie Centrum Handlowego „Stara Papiernia”,
- szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe oraz ścieżka zdrowia (w trakcie realizacji) wraz ze ścieżką dydaktyczną.

Istniejące ścieżki rowerowe, jak również ścieżka zdrowia wymagają odrestaurowania. Brak jest odpowiedniego zagospodarowania brzegów rzeki Jeziorki i Wisły. Nie ma na terenie gminy Ośrodka Informacji Turystycznej.

5. Polityka przestrzenna

Władze samorządowe sformułowały wytyczne polityki przestrzennej wobec miasta i gminy Konstancin-Jeziorna w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, które zostało uchwalone w grudniu 1999 r. W dokumencie tym przyjęto, że „funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowska wraz z towarzyszącymi jej funkcjami: usługową (w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji), mieszkaniową, rolniczą i produkcyjną”.

Za główne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy przyjęto uwarunkowania wynikające z istnienia uzdrowska, dziedzictwa kulturowego, stanu środowiska przyrodniczego oraz stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Jako główne kierunki działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego ustalono:

- adaptację zabudowy i zagospodarowania połączoną z właściwą eksploatacją i z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy oraz rehabilitacji, tj. wymiany budynków i podniesienia ich standardu,
- ochronę terenów przed urbanizacją,
- rozwój przestrzenny miasta i gminy.

Adaptacją objęto tereny zainwestowania miejskiego i osadnictwa wiejskiego o względnie zakończonym procesie realizacji i uporządkowanym układzie przestrzennym.

Chronione przed urbanizacją mają być:

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

Rezerwę dla dalszego rozwoju przestrzennego miasta i gminy stanowią pozostałe tereny, w większości położone w północnej części (w rejonie Klarysewa i „pod skarpa”). Podkreślono konieczność ukształtowania centrum miasta i gminy oraz lokalnych ośrodków usługowych.

Jako strategiczne obszary wskazano:

- teren uzdrowiska
- centrum miasta i gminy
- tereny rozwojowe.

Za główne problemy do rozwiązania uznano pełne uzbrojenie terenu uzdrowiska oraz jego jak najmniej kolizyjną obsługę komunikacyjną.

Szczegółowe ustalenia „Studium” odniesiono w stosunku do trzech wyodrębnionych stref polityki przestrzennej:

- 1) strefy ochrony ekologicznej (wartości przyrodniczych),
- 2) strefy ochrony wartości rolniczych (rolnicze przestrzenie produkcyjne),
- 3) strefy urbanizacji (tereny budowlane).

Polityka przestrzenna gminy realizowana jest poprzez opracowywanie i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W czasie obecnej kadencji samorządu uchwalono cztery plany miejscowe, a 6 znajduje się w końcowej fazie procedury planistycznej. W odniesieniu do 18 obszarów podjęte zostały uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na charakter gminy władze dążą do objęcia planami miejscowymi całego obszaru miasta i gminy.

6. Wnioski

- 1) Gmina Konstancin-Jeziorna jest szczególnym obszarem ze względu na zasoby przyrodnicze i kulturowe. Jego zagospodarowanie podlega rygorom wynikającym z ochrony środowiska przyrodniczego (w tym prawnej ochrony niektórych obszarów), ochrony dziedzictwa kulturowego (prawnej ochrony w strefach konserwatorskich) oraz prawnej ochrony uzdrowiska. Rygory wynikające z nadania miastu i gminie statusu uzdrowiska sprzyjają kształtowaniu ładu przestrzennego i zrównoważonemu rozwojowi całego obszaru.
- 2) W zespole budowlanym w strefie ochrony konserwatorskiej wiele budynków znajduje się w złym stanie technicznym. Pilne jest z związku z tym opracowanie lokalnego programu rewitalizacji i jego realizacja (m.in. przy pomocy funduszy UE).
- 3) Z punktu widzenia dalszego rozwoju gminy istotne jest ukształtowanie centrum miasta i gminy, skupiającego obiekty administracyjne, handlu i usług.
- 4) Rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej w powiązaniu z funkcją uzdrowiskową wymaga odpowiedniego zagospodarowania. W tym celu należy opracować program rozwoju bazy uzdrowiskowo-leczniczej, turystycznej i rekreacyjnej.

VII. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

1. Mieszkalnictwo

Na terenie gminy Konstancin-Jeziorna występują różne typy zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym standardzie mieszkaniowym: wielorodzinna, jednorodzinna, letniskowa, baraki, zagrodowa i mieszkalnictwo zbiorowe.

Na przestrzeni okresu 1994-2002 r. zasoby mieszkaniowe gminy przeszły następującą ewolucję:

Rok 1994

	wieś	miasto	razem
Ilość mieszkań	1513	4622	6135
Pow. użytkowa w tys. m ²	97,6	250,5	348,1
Średnia ilość osób/mieszkanie	3,75	3,28	

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagosp. przestrzennego gminy Konstancin-Jeziorna; 1996 r.

Rok 2002

	wieś	miasto	razem
Ilość mieszkań	1782	5251	7033
Pow. użytkowa w tys. m ²	165,4	439,5	607,1
Średnia ilość osób/mieszkanie	3,49	2,92	

Źródło: Podstawowe Informacje ze Spisu Powszechnego GUS 2002;GUS 2003.

Mimo dużego ruchu budowlanego w gminie (zarówno w mieście jak i na wsi) i widocznej poprawie ogólnych standardów mieszkaniowych (powierzchnia użytkowa przeciętnego mieszkania wyniosła w r. 2000 – 67,2 m², a w r. 2002 – 85,6 m²; na 1 osobę przypadało w 2000 r. średnio 19,3 m², a w r. 2002 – 27,4 m²) gmina Konstancin-Jeziorna na terenie powiatu pozostaje w zakresie ogólnych wskaźników sytuacji mieszkaniowej w tyle za Piasecznem (choć wyprzedza inne, sąsiedzkie jednostki osadnicze):

	liczba osób na mieszkanie	pow. użytkowa mieszkania	pow. użytkowa na osobę
Konstancin-Jeziorna	3,07	85,6 m ²	27,4
Piaseczno	3,09	86,3 m ²	27,7
Góra Kalwaria	3,48	74,2 m ²	21,3

Źródło: Rocznik statystyczny woj. Mazowieckiego; GUS 2003

Porównując sytuację mieszkaniową gminy z sytuacją w województwie mazowieckim (dane za rok 2002) otrzymujemy następujący obraz:

	gmina Konstancin-Jeziorna	woj. mazowieckie
średnia ilość osób/mieszkanie	3,07	3,08
pow. użytkowa 1 mieszkania	85,6 m ²	66,3 m ²
pow. użytkowa na 1 osobę	27,4 m ²	21,4 m ²

Źródło: NSP Ludność i Mieszkania; Urząd Statystyczny w Warszawie; 2003 r.

Z powyższego zestawienia danych wynika, że sytuacja mieszkaniowa miasta i gminy Konstancin jest lepsza od przeciętnych wskaźników charakteryzujących sytuację mieszkaniową województwa mazowieckiego.

W segmencie mieszkalnictwa komunalnego (bezpośrednio podległego gminie Konstancin-Jeziorna) Zakład Gospodarki Komunalnej w Konstancinie-Jeziornie administruje 90 budynkami (bez budynków wspólnot mieszkaniowych) o powierzchni ogółem – 22 523,33 m². Zasoby te powstawały w okresie lat 1900-2002 i są w dużym stopniu zdekapitalizowane (11 budynków kwalifikuje się do rozbiórki).

Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne jest duże. Pod koniec 2003 r. zarejestrowano 455 rodzin oczekujących na pomoc mieszkaniową gminy (osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego – 5).

Gmina prowadzi świadomą, co najmniej średniookresową, politykę mieszkaniową ujętą w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2004-2008”. Program ten przyjęła uchwałą (z 27.X.2003 r.) Rada Miejska Konstancina-Jeziorny.

W latach ubiegłych gmina prowadziła korzystną dla kupujących sprzedaż mieszkań komunalnych. Ocenia się, że działania te nie przyniosły jednak oczekiwanego rezultatu. Wszystkie lokale mieszkalne sprzedano tylko w dwóch budynkach (pozbywając się zobowiązań wobec tych budynków). W 42 budynkach, w których gmina nie zdołała sprzedać wszystkich lokali, powstały wspólnoty mieszkaniowe.

Program gospodarki mieszkaniowej gminy przewiduje:

- a) oddanie do użytku w okresie 2004-2008 do 150 lokali mieszkalnych (30 mieszkań już wybudowano),
- b) rozbiórkę do 6 budynków,
- c) sprzedaż ok. 150 mieszkań komunalnych.

Za najważniejsze problemy w dziedzinie mieszkalnictwa komunalnego uznano (w ww. Programie):

- zły stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy, wymagających znacznych nakładów na remonty i modernizację,
- brak rezerwy mieszkań w zasobach wielorodzinnych,
- brak wolnych lokali socjalnych.

Za priorytety w dziedzinie mieszkalnictwa komunalnego uznano:

- poprawę stanu technicznego i podniesienie standardu zasobu mieszkaniowego wybudowanego przed 1945 rokiem,
- przygotowanie terenów pod rozwój budownictwa, w ramach rozwoju infrastruktury komunalnej.

2. Pomoc społeczna

Zakres pomocy społecznej w gminie Konstancin-Jeziorna

Według danych ankiety przeprowadzonej przez starostwo piaseczyńskie w gminach powiatu piaseczyńskiego w roku 1999 liczba osób potrzebujących pomocy i opieki społecznej wyniosła:

gmina Konstancin-Jeziorna	ok. 1300 (5,76% ludności gminy)
gmina Piaseczno	ok. 4000 (14,42% ludności gminy)
gmina Prażmów	ok. 450 (6,42% ludności gminy)
gmina Góra Kalwaria	ok. 1500 (6,32% ludności gminy)
gmina Lesznówola	ok. 912 (8,4% ludności gminy)

W sprawozdaniu Ośrodka Pomocy Społecznej gminy Konstancin-Jeziorna za rok 2003 liczbę rodzin z terenu tej gminy objętych wsparciem OPS określa się na 896 (11,47% ogółu rodzin zamieszkałych w gminie), a liczbę osób w tych rodzinach szacuje się na 2129 osób (9,2% ogółu mieszkańców gminy).

Powyższe zestawienie danych wskazuje na rozszerzenie się zjawisk ubóstwa i bezsilności społecznej na terenie gminy Konstancin-Jeziorna w okresie lat 1999-2003.

Dziedziny w których konstanciński OPS udziela pomocy to:

- a) niepełnosprawność i długotrwałe choroby,
- b) rodziny dysfunkcyjne,
- c) ubóstwo,
- d) bezrobocie,
- e) bezdomność.

ad. „a”: w porównaniu z rokiem 2002 w roku 2003 wzrosła liczba klientów OPS, którym przyznano zasiłki stałe (o 17,6%), zasiłki stałe wyrównawcze (o 7,4%), rentę socjalną (o 5,2%). Liczba interwencji OPS z tego tytułu wynosiła w 2003 roku 473.

ad. „b”: w porównaniu z rokiem 2002 w roku 2003 wzrosła liczba dzieci i młodzieży korzystającej z posiłków szkolnych (o 11%), a także liczba osób, którym wypłacono pomoc w formie zasiłków rodzinnych (o 50%). Spadła natomiast liczba osób objętych pomocą w formie zasiłków macierzyńskich (o ok. 43%). Liczba osób, którym udzielono pomocy z tego tytułu w 2003 r. – 376.

ad. „c”: w porównaniu z 2002 rokiem w roku 2003 wzrosła liczba rodzin, którym przyznano pomoc w formie posiłków dla dorosłych i ubrania, zmniejszyła się jednak kwota przeznaczona na zakup odzieży (o 1,5%). Liczba osób, którym udzielono w 2003 r. pomocy – 888.

ad. „d”: w roku 2002 i w następnym liczba osób, którym z tego tytułu OPS udzielił świadczeń wyniosła 9.

ad. „e”: w latach 2002 i 2003 z pomocy OPS z powodu bezdomności korzystało po 5 osób rocznie.

Ośrodek Pomocy Społecznej

OPS zatrudnia 20 osób (w tym 7 opiekunek domowych) na 19 etatach. Wśród pracowników socjalnych brakuje (zgodnie ze wskazaniami ustawy o pomocy społecznej) 12 pracowników. Odczuwa się też brak radcy prawnego i psychologa.

OPS współpracuje w wypełnianiu swych zadań z szeregiem placówek i organizacji społecznych z terenu powiatu, miasta i gminy.

Główne trudności w jego pracy to:

- zbyt duża ilość rodzin potrzebujących pomocy przypadająca na jednego pracownika socjalnego,
- niedostateczne warunki lokalowe OPS,
- niedostateczna współpraca lekarzy psychiatrów z pracownikami OPS w zakresie wizyt domowych klientów,
- niedostateczna współpraca policji z OPS w zakresie realizacji procedury tzw. Niebieskiej Karty,
- brak placówek wsparcia dziennego dla dzieci i młodzieży oraz osób starszych,
- brak na terenie OPS jadłodajni,
- brak ofert pracy dla bezrobotnych,
- słabe wyposażenie OPS w sprzęt komputerowy.

W ocenie OPS najbardziej pilne i potrzebne działania nakierowane na rozwój pomocy społecznej w gminie to:

- zwiększenie zatrudnienia pracowników socjalnych i pokrewnych,
- poprawa warunków lokalowych OPS,
- wypracowanie modelu współpracy OPS z policją,
- uruchomienie placówek wsparcia dziennego.

Należy koniecznie wspomnieć, że na terenie gminy działają ponadlokalne (pozostające w kompetencji powiatu) placówki pomocy społecznej – stacjonarne Domy Dziecka (2) i Publiczny Dzienny Dom Pomocy Społecznej.

3. Edukacja

Oświata podstawowa i gimnazjalna

Zgodnie z uchwałami Rady miejskiej Konstancina-Jeziornie dotyczącymi sieci publicznych szkół podstawowych i sieci gimnazjów ich charakterystyka na terenie gminy przedstawia się następująco:

1. Zespół Szkół Nr 1

Szkoła Podstawowa Nr 1	6 klas	14 oddziałów	- 206 dzieci
Gimnazjum Nr 1	3 klasy	7 oddziałów	- 147 dzieci
Oddział Przedszkolny „O”		1 oddział	- 27 dzieci

ul. Wojewódzka 12
05-510 Konstancin-Jeziorna

2.

Zespół Szkół Nr 2

Szkoła Podstawowa Nr 2	6 klas	15 oddziałów	- 307 dzieci
Gimnazjum Nr 2	3 klasy	8 oddziałów	- 189 dzieci
Oddział Przedszkolny „O”		1 oddział	- 27 dzieci

ul. Żeromskiego 15
05-510 Konstancin-Jeziorna

3.

Zespół Szkół Nr 3

Szkoła Podstawowa Nr 4	6 klas	10 oddziałów	- 239 dzieci
Gimnazjum Nr 3	3 klasy	10 oddziałów	- 260 dzieci
Oddział Przedszkolny „O”		2 oddziały	- 49 dzieci

ul. Bielawska 57
05-520 Konstancin-Jeziorna

4.

Zespół Szkół Nr 4

Szkoła Podstawowa Nr 5	6 klas	6 oddziałów	- 127 dzieci
Gimnazjum Nr 4	3 klasy	3 oddziały	- 78 dzieci
Oddział Przedszkolny „O”		1 oddział	- 21 dzieci

ul. Wilanowska 218
05-507 Słomczyn

5.

Szkoła Podstawowa Nr 3 6 klas

		11 oddziałów	- 204 dzieci
Oddział Przedszkolny „O”		2 oddziały	- 33 dzieci

- ul. Szkolna 3
05-520 Konstancin-Jeziorna
6. Szkoła Podstawowa Nr 6 6 klas
6 oddziałów - 111 dzieci
Oddział Przedszkolny „O” 1 oddział - 16 dzieci
Opacz 9
- Ponadto na terenie gminy funkcjonują:
7. Prywatna Szkoła Podstawowa Nr
42 6 klas - 66 dzieci
ul. Mirkowska 39
05-520 Konstancin-Jeziorna
8. Prywatne Gimnazjum Nr 1
- 14 dzieci
ul. Mirkowska 39
05-520 Konstancin-Jeziorna

Ogólna liczba dzieci w placówkach szkolnych wynosi 2 107:

w tym:

w szkołach podstawowych - 1 260
w oddziałach przedszkolnych „O” - 173
w gimnazjach - 674

Ilość zatrudnionych nauczycieli: - 216
w tym: pełnozatrudnionych - 179
niepełnozatrudnionych - 37

Warunki nauczania w podlegających gminie szkołach na terenie miasta Konstancin-Jeziorna wydają się być lepsze niż w szkołach gminnych na terenie miast innych gmin mazowieckich:

Warunki nauczania w szkołach podstawowych gminnych dla dzieci i młodzieży (bez szkół specjalnych)

Miasto	Szkoły podstawowe Liczba uczniów na:			Gimnazja Liczba uczniów na:		
	1 szkołę	1 oddział	1 nauczyciela	1 szkołę	1 oddział	1 nauczyciela
Konstancin - Jeziorna	214	20	9	173	22	11
Piaseczno	316	24	14	159	21	11
Góra Kalwaria	930	27	17	668	27	17

M.st. Warszawa	321	22	11	264	24	11
Miasta woj. mazowieckiego - średnio	392	23	13	328	25	13

Źródło: Miasta w liczbach 2001-2002; GUS; W-wa 2004

W interpretacji powyższych danych należy jednak zachować ostrożność. Wskaźniki warunków nauczania na terenie Konstancina mogą być wynikiem takich niekorzystnych zjawisk jak np. niż demograficzny.

Na terenie Gminy Konstancin-Jeziorna funkcjonują 4 gminne przedszkola:

1. Przedszkole Nr 1
ul. Oborska 2
Konstancin-Jeziorna
2. Przedszkole Nr 2
„Tęczowe Przedszkole”
ul. Jaworskiego 3
Konstancin-Jeziorna
3. Przedszkole Nr 4
„Leśna Chatka”
ul. Warecka 6
Konstancin-Jeziorna
4. Przedszkole Nr 5 w Oborach

Ogółem do gminnych przedszkoli uczęszcza 350 dzieci. Na terenie gminy działają również 3 niepubliczne przedszkola, do których uczęszcza ok. 80 dzieci.

Szkoły podległe gminie są systematycznie remontowane. We wszystkich szkołach wymieniono okna. W Zespole Szkół Nr 1 wymieniono część dachów, oddano do użytku kompleks boisk ze sztuczną nawierzchnią, plac zabaw i podjazdy. W Zespole Szkół Nr 2 dokonano remontów części dachów, blacharki, instalacji c.o. łącznie z kotłownią i łazienkami. W Zespole Szkół Nr 3 dokonano dużej rozbudowy (dodano nowy budynek o 17 salach lekcyjnych plus nową halę sportową) wykonano remonty dachów, boisk, zainstalowano monitoring wizyjny. W szkole w Słomczynie oprócz wymiany okien wyremontowano podłogi. W Szkole Podstawowej Nr 3 (ul. Szkolna) w Konstancinie-Jeziorna wymieniono dach, częściowo podłogi, wyposażenie kuchni, nawierzchnię placów szkolnych, zakupiono komputery i meble. W Szkole Podstawowej

nr 6 w Opaczy wymieniono sieć wodno.-kanalizacyjną (częściowo) i wyremontowano część parteru.

Szkoły wymagają dalszych remontów i działań modernizacyjnych: remontów sieci c.o. i wod-kan; wymiany dachów, ociepleń, modernizacji kuchni (według standardów UE), budowy boisk i sali gimnastycznej (SP Nr 3 i SP w Opaczy). W programie dalszych działań przedstawionym na początku 2005 r. mieszkańcom gminy przez Burmistrza zapowiada się budowę największej w gminie hali sportowo-widowiskowej przy Zespole Szkół Nr 2 przy ul. Żeromskiego, toru do jazdy na wrotkach przy Zespole Szkół w Słomczynie, kompleksowy remont Zespołu Szkół Nr1 i SP nr 3 oraz remont kotłowni i ocieplenie szkoły w Słomczynie.

Szkoły ponadgimnazjalne i inne placówki oświatowe

Na terenie miasta i gminy Konstancin-Jeziorna oprócz sieci szkół podstawowych i gimnazjów podległych gminie funkcjonują ponadgimnazjalne placówki szkolne (i inne związane z oświatą) podległe powiatowi piaseczyńskiemu. Zaspokajają one istotną część potrzeb edukacyjnych ludności gminy i z tego względu nie mogą być pominięte w strategii w rozwoju gminy. Należą do nich licea w Zespole Szkół w Konstancinie, placówki szkolnictwa specjalnego, Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna oraz Międzyszkolny Ośrodek Sportów Obronnych. Na terenie miasta Konstancina znajdują się 2 licea ogólnokształcące, do których uczęszczało w 2001/2 roku - 228 uczniów, a w roku szkolnym 2002/3 - 228 uczniów (w Piasecznie do 5 liceów uczęszczało w 2002 r. – 919 uczniów; w Górze Kalwarii do 1 liceum uczęszczało 190 uczniów).

Konstancin (miasto) nie posiada zasadniczych szkół zawodowych (w Piasecznie w roku szkolnym 2000/3 kształciło się w tego typu szkołach - 258 uczniów; w Górze Kalwarii – 244). W zawodowych szkołach poziomu średniego w Konstancinie (miasto) w roku szkolnym 2002/3 kształciło się 114 uczniów (w Piasecznie – 1128; w Górze Kalwarii – 585). Ten segment szkolnictwa przechodzi ostatni etap ogólnokrajowej reformy oświaty, jego baza materialna (budynki szkół i ich wyposażenie) znajduje się (według diagnozy wykonanej w 2002 r. w Strategii rozwoju powiatu piaseczyńskiego) w złym stanie technicznym, brak mu nauczycieli wielu poszukiwanych specjalności przy rysującym się zjawisku niedoboru uczniów (niż demograficzny).

Szkolnictwo stopnia średniego narażone jest również na konkurencję placówek oświatowych z terenu pobliskiej Warszawy, o czym świadczyć mogą wyniki ankiety przeprowadzonej w roku 2001 przez starostwo w Piasecznie. Według informacji pochodzących z ww. źródła 70% uczniów drugich klas gimnazjalnych z terenu gminy Konstancin-Jeziorna chciałoby kontynuować dalszą naukę w szkołach średnich nie na terenie swej gminy rodzinnej lecz w Warszawie. Sytuacja ta nakazuje ściśle współpracować w planowaniu dalszego rozwoju szkolnictwa na terenie gminy Konstancin-Jeziorna ze starostwem w Piasecznie, brać pod uwagę oddziaływanie szkół z terenu Warszawy oraz, jak się wydaje, jeszcze bardziej podkreślić priorytetowy charakter celów związanych z rozwojem systemu edukacji na terenie gminy.

4. Opieka zdrowotna

Podstawowa opieka zdrowotna

Podstawowa publiczna opieka zdrowotna na terenie gminy podlega SPZ ZOZ z siedzibą przy ul. Wareckiej 15 w Konstancinie – Jeziorna. W skład konstancińskiego SPZ ZOZ wchodzi:

Przychodnia przy ul. Wareckiej (pow. 236 m²) – 8 lekarzy, 5 pielęgniarek.

Przychodnia przy ul. Pocztovej (280,3 m²) – 5 lekarzy; 2 pielęgniarki.

Przychodnia w Słomczynie (283 m²) – 1 lekarz; 1 pielęgniarka.

Przychodnia w Opaczy (380 m²) – 1 lekarz; 1 pielęgniarka.

Przychodnie wiejskie cierpią na braki personelu medycznego. Wszystkie ww. placówki mają potrzeby remontowe: przychodnia przy ul. Wareckiej (remont dachu, wymiana okien, w poradni dla dzieci – wymiana instalacji grzewczych), w pozostałych przychodniach – remont łazienek.

Na terenie Konstancina-Jeziorna działa około 15 niepublicznych placówek świadczących usługi zdrowotne, w tym 3 zespoły lekarzy – specjalistów oraz 4 gabinety stomatologiczne.

Uzdrowisko Konstancin

Od 1917 roku na terenie Konstancina działa uzdrowisko klimatyczno-zdrowotne w oparciu o lokalne walory klimatyczne i podziemne zasoby solanki. Pełni ono ponadlokalne funkcje i stało się znakiem rozpoznawczym miasta i gminy przyciągając doń rzesze pacjentów, ludzi przechodzących tu rehabilitację. Podwyższa także walory gminy jako miejsca zamieszkania.

Na terenie Konstancina funkcjonują m.in.:

- Specjalistyczne Centrum Rehabilitacji im. Prof. Mariana Weissa (organ założycielski Sejmik woj. Mazowieckiego),
- Oddział rehabilitacji Instytutu Reumatologii z Warszawy,
- Oddział rehabilitacji Instytutu Kardiologii z Warszawy,
- Oddział rehabilitacji Szpitala MSWiA z Warszawy.

W porównaniu z Otwockiem, pełniącym porównywalne i zbliżone do Konstancina funkcje zdrowotne, Konstancin posiada bardziej rozwiniętą bazę szpitalną. W Konstancinie w roku 2001 przypadło 358,4 łóżek w szpitalach ogólnych na 10 tys. mieszkańców; w Otwocku – 280,3 (w woj. mazowieckim wskaźnik ten wyniósł w tym czasie 72,5).

W 2002 roku w Konstancinie notowano 347,6 łóżek w szpitalach ogólnych w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców, gdy w Otwocku wskaźnik ten wyniósł 279,4 (w woj. mazowieckim – 71,6).

W aspekcie problemów ważnych z punktu widzenia rozwoju lokalnego istotne jest, że placówki uzdrowiskowe i rehabilitacyjne są miejscami pracy zatrudniającymi znaczące ilości pracowników (Specjalistyczne Centrum Rehabilitacji im. Prof. M. Weissa – 746 pracowników; Uzdrowisko „Konstancin-Zdrój” Spółka z o.o. – 118 pracowników; Centrum Kształcenia i Rehabilitacji – 260 pracowników itd.).

Każda ze znaczących, pełniących funkcje ponadlokalne, zdrowotnych, placówek konstancińskich ma własne, specyficzne problemy w dostosowaniu się do podlegającego procesom urynkowania, zmieniającego się modelu służby zdrowia. Spółka Skarbu Państwa „Uzdrowisko Konstancin” oczekuje np. na opracowanie i realizację rządowego programu prywatyzacji spółek uzdrowiskowych, Centrum im. M. Weissa porządkuje sprawy własności zajmowanego terenu, wszystkie placówki wiążą swoje wyniki ekonomiczne z wynikami corocznych negocjacji z NFZ.

Współdziałanie władz gminy z pełniącymi ponadlokalne funkcje placówkami uzdrowiskowymi w ramach wspólnie akceptowanego programu rozwoju uzdrowiska Konstancin ma duże

znaczenie. Rozwijanie funkcji uzdrowiskowej miasta i gminy należy do priorytetów polityki organów gminy. Świadczy o tym przyjęcie w czerwcu 1995 roku przez Radę Miejską w Konstancinie-Jeziornie uchwały w sprawie uznania charakteru i kierunków rozwoju Konstancina jako Uzdrowiska. Władze gminy rozpiwały wspólnie z SARP konkurs architektoniczny na modernizację terenów Parku Zdrojowego oraz budowę amfiteatru. W grudniu 2003 roku gmina nabyła 2,7 ha gruntów w celu powiększenia Parku Zdrojowego.

5. Kultura, sport i rekreacja

Najważniejszą placówką kultury na terenie miasta i gminy jest Ośrodek Kultury mieszczący się obecnie przy ul. Jaworskiego 18, w dawnym kinie „Mirków”. Jego zadania to prowadzenie pracowni artystycznych dla dzieci, młodzieży i dorosłych, tworzenie i upowszechnianie artystycznych form scenicznych, organizowanie wystaw, koncertów, przeglądów, festiwali, kursów i szkoleń.

Na terenach wiejskich działają świetlice w Opaczy i Habdzinie posiadające również księgozbiory (łącznie 15 tys. woluminów).

W mieście Konstancin jest biblioteka publiczna (z filią), która na tle bibliotek innych miast powiatu piaseczyńskiego województwa mazowieckiego przedstawia się następująco:

Biblioteki publiczne z filiami (w r. 2002)

Miasto	biblioteki z filiami	liczba mk. na 1 placówkę biblioteczną	księgozbiór w woluminach	czytelnicy w ciągu roku
			na 1000 ludności	
Konstancin-Jeziorna	2	8.156	2.458	187
Góra Kalwaria	1	10.960	1.722	209
Piaseczno	3	11.243	2.344	211
Miasta woj. mazowieckiego – średnia		6.312	2.966	205

Źródło: Miasta w liczbach 2001-2002; GUS; W-wa 2004 r.

Po wejściu w posiadanie nieruchomości, gdzie do niedawna funkcjonowało kino "Beata" i gdzie mieści się też zaniedbana willa Hugonówka, gmina rozważa przeznaczenie tych obiektów pod funkcje kulturalne (m.in. stworzenie tu załączka muzeum regionalnego).

Po wybudowaniu planowanej przez gminę jej nowej siedziby, w opuszczonej przez urząd gminy willi Halinówka znalazłyby miejsce nie tylko OPS i Straż Miejska, ale również pomieszczenia dla licznych lokalnych organizacji społecznych (około 26 organizacji).

Na terenie gminy działa 5 stowarzyszeń kultury fizycznej (klubów sportowych) w Konstancinie – 3, Chylicach – 1 i w Słomczynie – 1. Istnieje też 5 Uczniowskich Klubów Sportowych (3 w Konstancinie; 1 w Słomczynie i 1 w Opaczy). Instytucje te dysponują boiskami. Oprócz dwóch szkół wszystkie pozostałe posiadają sale gimnastyczne. W roku 2004 został oddany do użytku kompleks nowoczesnych boisk sportowych przy Zespole Szkół Nr 1 i hala sportowa przy Zespole Szkół Nr 3. Planuje się budowę największej w gminie hali widowiskowo-sportowej przy Zespole Szkół Nr 2, toru do jazdy na wrotkach przy Zespole Szkół w Słomczynie.

6. Bezpieczeństwo publiczne

Na terenie miasta Konstancin działa Komisariat Policji o niepełnej obsadzie etatowej. (policjantów). W ocenie Komendy Powiatowej Policji siedziba komisariatu powinna zostać wymieniona na nowy budynek. Konstancińska Straż Miejska utworzona w 1997 roku liczy obecnie 5 funkcjonariuszy (początkowo pracowało 10 funkcjonariuszy Straży Miejskiej pracujących na 2 zmiany (od godz. 7 do 22)). Będąca jednostką organizacyjną gminy Straż Miejska działa przede wszystkim w patrolach zmotoryzowanych w dniach uznawanych za najbardziej niebezpieczne – wspólnie z policją. W ramach programu profilaktycznego Bezpieczna Szkoła działa tzw. Patrol Szkolny zabezpieczający dojścia dzieci do szkół. Kontroluje się właścicieli posesji pod kątem zawierania przez nich umów z firmami na wywóz nieczystości. Rutynowe działania to egzekwowanie opłat targowych od osób uchylających się od płacenia, kontrola placówek prowadzących handel alkoholu i szereg innych.

Na terenie gminy Konstancin-Jeziorna działa 9 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych (najwięcej wśród gmin powiatu). W statystyce pożarów w 2001 roku na terenie gminy zanotowano 215 pożarów – więcej niż w gminach sąsiednich i w innych gminach powiatu.\

7. Wnioski

- 1) Mimo stosunkowo dużej dynamiki budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy Konstancin-Jeziorna w gminnym „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2004-8” przewidziano (w zasobach komunalnych) oddanie w tym okresie do użytku około 150 mieszkań, rozbiórkę 6 zdekapitalizowanych budynków oraz sprzedaż ok. 150 mieszkań komunalnych. Za najważniejsze zadania w dziedzinie mieszkalnictwa komunalnego uznano poprawę stanu technicznego i standardów zasobu mieszkaniowego sprzed 1945 roku oraz przygotowanie terenów pod rozwój budownictwa mieszkaniowego.
- 2) Za najbardziej pilne potrzeby w dziedzinie pomocy społecznej należy uznać:
 - poprawę warunków lokalowych OPS,
 - wypracowanie modelu współpracy OPS z policją,
 - uruchomienie placówek wsparcia dziennego,
 - wzmocnienie (ilościowe) personelu OPS.
- 3) W dziedzinie edukacji podstawowej i gimnazjalnej za priorytetowe należy uznać dalsze remonty i modernizację podległych gminie szkół oraz rozwój i tworzenie ich bazy rekreacyjno-sportowej (boiska, sale i hale sportowe), która służyć może również starszym wiekiem mieszkańcom gminy. Należy współpracować z samorządem powiatu w opracowaniu programu rozwoju lokalnego średniego szkolnictwa ponadgimnazjalnego, które musi stawiać czoła ofercie edukacyjnej szkół tego typu z terenu Warszawy.
- 4) Podlegające gminie placówki publicznej opieki zdrowotnej (ich baza lokalowa) mają potrzeby remontowe, które należy zaspokoić. Na terenie miasta i gminy skupione są liczne, renomowane placówki uzdrowiskowe, działające w oparciu o lokalne walory klimatyczne i zdrojowe. Pełnią one ważne funkcje miastotwórcze. Współdziałanie gminy z pełniącymi ponadlokalne funkcje placówkami uzdrowiskowymi w ramach wspólnie

akceptowanego programu rozwoju uzdrowiska ma duże znaczenie dla dalszego rozwoju gminy.

- 5) Baza działalności kulturalnej i sportowej na terenie gminy wymaga dalszego rozwoju. Mimo zamieszkiwania w Konstancinie (w przeszłości i obecnie) wielu przedstawicieli polskiej elity politycznej, kulturalnej i gospodarczej miasto nie posiada np. muzeum regionalnego. Nie posiada również w swym repertuarze imprez kulturalnych i sportowych, żadnej imprezy wyróżniającej ją na mapie tego typu imprez w kraju i w Europie.
- 6) W zakresie bezpieczeństwa publicznego do pilnych potrzeb należy poprawa bazy lokalowej komisariatu policji i wzmocnienie jego obsady etatowej. Znaczne zagrożenie gminy pożarami każe rozważyć możliwość wzmocnienia lokalnego systemu OSP placówką przeciwpożarowej straży zawodowej.

VIII. INFRASTRUKTURA I GOSPODARKA KOMUNALNA

1. Charakterystyka poszczególnych dziedzin

Zaopatrzenie w wodę

Długość sieci wodociągowej (bez przyłączy) na obszarze gminy Konstancin-Jeziorna wynosiła w 2002 r. 67,9 km, co stanowiło 7,5% łącznej sieci powiatu. Wskaźnik uzbrojenia terenów gminy w sieć wodociągową wynosił 87,1 km/100 km² i w porównaniu do gmin powiatu był niższy ok. 1,5 do 2,2 razy w stosunku do gmin Piaseczno i Lesznowola i ok. 1/3 względem pozostałych. Był również ok. dwa razy niższy od średniego wskaźnika dla powiatu piaseczyńskiego. (Tabela 1/VIII)

Długość sieci na obszarze m. Konstancina wynosiła 23,2 km, tj. 34% stanu zainwestowania w gminie. Na terenach wiejskich funkcjonowało 44,7 km sieci (66% potencjału gminy). Wskaźnik uzbrojenia terenów wsi w sieć rozdzielczą jest niespełna dwukrotnie niższy aniżeli w mieście; wynosi 73,3 km/100 m², wobec 136,5 km/100 km² (miasto). (Tabela 2/VIII)

Wykorzystanie sieci rozdzielczych, wyrażone liczbą połączeń prowadzących do budynków mieszkalnych na 1 km przewodów, wynosiło w gminie 29,9 szt./km (2002 r.) i było porównywalne ze stanem w gminach powiatu (wskaźniki od 20,9 - 31,3 szt./km, niższy 16,4 w Tarcynie), a nieco wyższe od przeciętnego dla powiatu piaseczyńskiego (25,8 szt./km). Wzrost gęstości połączeń do sieci wodociągowej w gminie Konstancin-Jeziorna, w sytuacji ustabilizowanej długości tej sieci w latach 1999-2000, stanowił czynnik poprawy dostępności do wodociągów komunalnych.

Stopień zaspokojenia potrzeb gminy w wodę z wodociągów sieciowych na potrzeby gospodarstw domowych wyraża się wskaźnikiem 35,3 m³/mieszkańca/rok. Jest on również znacznie niższy od stanu w innych gminach powiatu (zużycie od 45,9 – 55,2 m³/M/r.), ale w mniejszym stopniu odbiega od średniego zużycia wody w powiecie piaseczyńskim (45,2 m³/M/r.) i województwie mazowieckim (38,7 m³/M/r.). Wartość poznawcza wskaźnika zużycia wody odnoszonego do ogółu ludności gminy, a nie do ludności korzystającej z wodociągu (brak danych dla gmin), jest ograniczona.

Dostępność do wodociągów w miastach wynosiła w Konstancinie 45,1 % mieszkańców korzystających (2001 r.), wobec 86,8% w mieście Góra Kalwaria i 79,8% w mieście

Piaseczno. Niewielki, coroczny przyrost korzystających w Konstancinie, o ok. 1,0-1,5 punktu procentowego, stanowi rezultat zagęszczenia przyłączy do istniejącej sieci rozdzielczej.

System zaopatrzenia w wodę gminy Konstancin-Jeziorna bazuje na szeregu niezależnych układach wodociągowych z własnymi ujęciami oraz z siecią przewodów zasilanych z zewnętrznych systemów wodociągowych gmin sąsiednich. Głównym źródłem zbiorowego zaopatrzenia gminy w wodę jest czwartorzędowy poziom wodonośny i – sporadycznie – trzeciorzędowy. Woda ujmowana jest poprzez studnie głębinowe. W części niezwodociągowanej, mieszkańcy korzystają z indywidualnych studni kopanych, czerpiących wodę z płytkiego poziomu wodonośnego.

Wodociągi komunalne zasilane są z 11 stacji ujęć wody, a wodociągi zakładowe z 7. własnych SUW. Większość z nich jest w dobrym stanie technicznym. W 2003 r. w kilku stacjach zostały przekroczone normy w zakresie zawartości bakterii grupy Coli. Planowana jest modernizacja niektórych SUW.

Podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę części centralnej miasta Konstancina jest ujęcie komunalne przy ul. Wareckiej, które współdziała z ujęciem w osiedlu Grapa. Dzielnice miasta – Chylice i Stare Wierzbno są zaopatrywane z ujęcia dla gminy Piaseczno. Północno-wschodnia część miasta jest częściowo zasilana z zakładowych ujęć wody firmy Metsä Tissue, która niezależnie pokrywa z nich własne potrzeby.

Powiązania z pozagminnymi źródłami zaopatrzenia w wodę występują w części Klarysewa zasilanego z ujęcia zlokalizowanego na terenie Ogrodu Botanicznego PAN w Powsinie. Wieś Kierszek czerpie wodę w Wodociągu Warszawskiego.

Wiejskie tereny gminy obsługiwane są z pięciu systemów wodociągowych. Wodociąg „OPACZ” zasila wsie: Opacz, Ciszycza, Habdzin, Łęg, Czernidła i Gassy. Wodociąg z SUW BOROWINA poprzez magistralę dosyłową zaopatruje w wodę wsie: Dębówka, Cieciszew, Piaski, Łyczyn, Słomczyn, Turowice i Kawęczyn. Wodociąg „SOLEC”, oparty na dosyłowej magistrali (ujęcie w gminie Góra Kalwaria), obsługuje wieś Kawęczynek-Borowina. Wodociąg „JÓZEFOSŁAW” w sąsiedniej wsi (gmina Piaseczno), za pośrednictwem własnej sieci wodociągowej obsługuje zachodnią część wsi Kierszek.

Poza zasięgiem wodociągów sieciowych pozostają kwalifikujące się do uzbrojenia tereny: Nowego Wierzbna, Czarnów-wieś, Skolimów-wieś, wsie w rejonie Kępy Okrzewskiej, Kępy Oborskiej, Okrzeszyna i Obórek.

W części gminy jeszcze niezwodociągowanej, mieszkańcy korzystają z indywidualnych studni kopanych, czerpiących wodę z płytkiego poziomu wodonośnego.

Według danych Narodowego Spisu Powszechnego (2002 r.), w wodociągi lokalne wyposażonych było 51,4% mieszkań na obszarze gminy z tego w mieście Konstancin 54,4%, na wsiach – 42,8%. Łącznie odsetek mieszkań zaopatrywanych w wodę z obu typów wodociągów wynosił kolejno 94,0% i 93,8% i 94,9%. Stopień zwodociągowania na obszarach wiejskich przewyższał nieznacznie stan osiągnięty w mieście. Wodę ze studni kopanych czerpano na potrzeby około 6% mieszkań w gminie.

Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

W 2002 r. na obszarze gminy Konstancin-Jeziorna znajdowało się 28,4 km sieci kanalizacyjnej, co stanowiło 12,4% łącznej sieci powiatu. Wskaźnik uzbrojenia terenów gminy w sieć kanalizacyjną wynosił 36,4 km/100 km² i mimo swojej niskiej wartości – był jednak dwukrotnie wyższy od średniej województwa. W odniesieniu do gmin powiatu – Piaseczna i Lesznawoli, poziom uzbrojenia terenów gminy pozostawał ponad dwukrotnie niższy, przewyższając jedynie stan w gminach Góra Kalwaria i Tarczyn. (Tabela 4/VIII)

W porównaniu z uzbrojeniem gminy w sieć wodociągową wskaźniki ogólnej długości sieci kanalizacyjnej i jej zagęszczenia wykazywały w 2002 r. niedobór rzędu 58%, z tego ok. 6% na obszarze miasta i aż 85% na obszarze wsi.

Niedobór wyposażenia w kanalizację zbiorczą występuje we wszystkich gminach powiatu piaseczyńskiego w stopniu wyższym aniżeli w gminie Konstancin-Jeziorna i waha się od 68-70% w gminach Piaseczno i Lesznawola do 94% w gminie Tarczyn (w powiecie wynosi średnio 75%, a 79% w województwie).

Pod względem odsetka mieszkańców korzystających ze zbiorowego, zorganizowanego odbioru ścieków (brak danych GUS dla wsi), m. Konstancin lokuje się najniżej w powiecie ze

wskaźnikiem 42,8% (2001 r.) względem 56,9% w Górze Kalwarii i 71,1% w Piasecznie. Wynika to w pewnym stopniu z dużego udziału w Konstancinie zabudowy jednorodzinnej.

Przewaga wyposażenia w urządzenia kanalizacyjne lokalne utrzymuje się na obszarach wiejskich w 78% mieszkań. Odmiennie relacje w mieście ok. 58% : 32%, oznaczają liczniejsze podłączenia do kanalizacji sieciowej. Obniżony standard wyposażenia w instalacje sanitarne występuje w mieszkaniach/budynkach wybudowanych przed wojną.

Ilość ścieków przemysłowych i komunalnych w mieście Konstancin wymagających oczyszczania wynosiła 1,5 hm³ (2002 r. dane GUS). Wszystkie ścieki zostały oczyszczone biologicznie z podwyższonym usuwaniem biogenów. Z oczyszczalni ścieków korzystało 100% ludności miasta.

Ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane miejską siecią kanalizacyjną podlegają oczyszczaniu w urządzeniach zakładowych firmy Metsä Tissue S.A. w Konstancinie o projektowanej przepustowości 7000 m³/d. Na terenie gminy funkcjonuje ponadto 6 zakładowych oczyszczalni ścieków o niewielkiej projektowanej przepustowości łącznej 455 m³/d.

Ludność gminy licznie korzysta z indywidualnych urządzeń do gromadzenia odpadów płynnych. Z uwagi - na ogół – dość płytki pierwszy poziom wód gruntowych, w pozwoleniach na budowę nowych budynków stawiany jest warunek wyposażenia w zbiorniki szczelne, których zawartość usuwana jest taborem asenizacyjnym do najbliższych stacji zlewnych. Koncesje na usuwanie odpadów płynnych na terenie powiatu posiada kilkunastu prywatnych przedsiębiorców.

W zakresie odprowadzania wód opadowych na terenie pradoliny Wisły obowiązuje zasada pozostawiania tych wód w miejscu ich powstawania z uwagi na konieczność stabilizacji wód gruntowych.

Na terenie miasta również generalnie obowiązuje powyższa zasada odprowadzania wód opadowych. Stan istniejącej sieci deszczowej nie zabezpiecza wszystkich potrzeb związanych z odprowadzeniem wód z głównych tras komunikacyjnych, na obszarach intensywnej

zabudowy, z zastosowaniem urządzeń do podczyszczania tych wód przy wylotach kanałów do odbiorników.

Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych

Według danych GUS i prognoz powiatu, na terenie gminy Konstancin-Jeziorna powstało w 2003 r. około 24 tys. ton odpadów stałych, z czego około 16 tys. ton (67%) stanowiły odpady określone jako „odpady z wyłączeniem odpadów komunalnych”, co oznacza odpady przemysłowe. (Tabela 5/VIII)

Z masy odpadów przemysłowych wytworzonych ok. 48% wykorzystano, a ok. 52% składowano. Wytwórcą odpadów była głównie firma Metsä Tissue S.A. Na zakładowym składowisku odpadów paleniskowych i poprodukcyjnych (o powierzchni 5 ha) nagromadzono odpady w ilości 40 tys. ton.

Dokonany w r. 2000 „Przegląd ekologiczny” składowiska stwierdza, że nie jest ono szkodliwe dla środowiska, ale ze względu na zaniedbania i liberalne przepisy w przeszłości nie będzie mogło być eksploatowane po r. 2009. Do tego czasu eksploatacja składowiska będzie skojarzona z jego sukcesywną rekultywacją.

Na terenie gminy nie występuje problem przemysłowych odpadów niebezpiecznych.

Gros odpadów wytwarzanych w gminie koncentruje się na obszarze miasta Konstancin – ok. 90% łącznej masy. W wojewódzkiej statystyce GUS Konstancin zaliczany jest do grupy miast o dużej skali zagrożenia środowiska ściekami, odpadami i zanieczyszczeniem powietrza emisjami z zakładów przemysłowych (łącznie 19 miast w województwie mazowieckim w 2002 r.).

Cały teren gminy jest objęty zorganizowanym usuwaniem odpadów komunalnych. Zezwolenie na wywóz odpadów posiada tu kilka firm prywatnych. Usługi w tym zakresie świadczy również gminny Zakład Gospodarki Komunalnej.

Stosowane są trzy systemy zbiórki odpadów komunalnych. Podstawowy system na terenie gminy stanowi zbiórka odpadów zmieszanych (niesegregowanych) w oparciu o różne typy pojemników i odbiór odpadów na podstawie umów z właścicielami nieruchomości.

Systemem rozwijającym się jest selektywna zbiórka odpadów do recyklingu materiałowego prowadzona na obszarze miasta i wsi. Przedmiotem zbiórki są: papier i tektura, szkło i tworzywa sztuczne pozyskiwane do pojemników firmy „Remondis” wystawionych w centrach zbiórki w zestawie trzech pojemników (umowa z gminą). Zbiórkę makulatury z placówek handlowych z dostawą do firmy skupującej oraz zbiórkę złomu prowadzi gminny Zakład Gospodarki Komunalnej. Źródłem finansowania zbiórki selektywnej jest budżet miasta i gminy. W 2003 r. zebrano selektywnie 278 ton odpadów, co stanowi 3,6% masy odpadów komunalnych wytworzonych i ok. 6,1% odpadów zebranych.

Przedmiotem okresowej zbiórki są odpady wielkogabarytowe (na zgłoszenie) i niebezpieczne, wystawiane przy kontenerach na odpady zmieszane. Część tych odpadów usuwanych na składowisko wynosiła w 2003 r. 73 t, tj. niespełna 1% masy odpadów wytwarzanych w gminie.

Podstawową formą unieszkodliwiania odpadów zmieszanych, które nie są poddawane segregacji i odzyskowi, jest składowanie. Odpady są deponowane na składowiskach zlokalizowanych na terenie gminy i innych miejscowości. Składowisko odpadów komunalnych m.st. Warszawy na terenie gminy Góra Kalwaria, funkcjonujące od 1978 r., poddane jest rekultywacji. Zakończenie jego eksploatacji przewidziane jest w 2005 r. Możliwa jest rozbudowa i wykorzystanie lokalizacji na funkcje związane z gospodarką odpadami.

Znacząca część odpadów komunalnych wytwarzanych w gminie nie jest w sposób zorganizowany i zgodny z prawem usuwana. Z prognozowanej na 1 mieszkańca/rok (2003 r.) ilości 342 kg odpadów wytwarzanych, zbierane jest ok. $\frac{3}{4}$ tej masy. Istotnym jest problem powstawania „dzikich wysypisk”.

Ilość odpadów komunalnych wytworzonych w mieście Konstancin, określona w powiatowym planie gospodarki odpadami według uśrednionych wskaźników, wydaje się zaniżona

szczególnie w zakresie znaczących tu potrzeb mieszkalnictwa zbiorowego. Oszacowana masa odpadów wytworzonych wynosi ok. 5,6 tys. ton (2003 r.), wobec zebranych przez zakłady oczyszczania 9 tys. ton (2002 r.) i 7,3 tys. ton (2001 r.).

Odpady komunalne gminy stanowią ok. 16,7% masy wytwarzanych w powiecie piaseczyńskim oraz 4,6% w województwie mazowieckim.

Zaopatrzenie ludności w gaz ziemny

Gmina Konstancin-Jeziorna jest zaopatrywana w gaz ziemny z magistrali gazowej wysokiego ciśnienia relacji Świerk-Mory. Bezpośrednie zasilanie odbiorców odbywa się z sieci rozdzielczej średniego ciśnienia.

Długość rozdzielczej sieci gazowej na terenie miasta Konstancin wynosiła (2002 r.) 70,2 km, wskaźnik uzbrojenia terenów – 412,9 km/100 km², (trzykrotnie wyższy aniżeli dot. sieci wodociągowej). Z gazu sieciowego korzysta 83,4% mieszkańców miasta. Spośród trzech miast w powiecie lepiej zgazyfikowane jest Piaseczno – 91,1% (m. Góra Kalwaria 33,4%). Wysokie tempo przyrostu sieci (o 32% w latach 1999-2002), pozwoliło na obniżenie emisji zanieczyszczeń powietrza ze źródeł indywidualnego zaopatrzenia w ciepło, co dla miasta Konstancina o funkcji uzdrowiskowej jest bardzo pozytywne.

Zużycie gazu ziemnego w mieście Konstancin wynosiło 521,6 m³ na mieszkańca korzystającego z sieci (2000 r.) i było wyższe aniżeli w miastach Piaseczno (o ok. 41%) i Góra Kalwaria (o 33%). Różnica w poziomie zużycia wynika zapewne z szerszego wykorzystania gazu na potrzeby ogrzewania mieszkań.

Zaopatrzenie całej gminy w gaz ziemny z sieci oraz z butli (według danych Narodowego Spisu Powszechnego), osiągnęło w 2002 r. wysoki poziom zarówno w mieście jak i na wsiach. W gaz zaopatrywano 90,3% mieszkań w mieście Konstancin oraz 88,8% mieszkań wiejskich. Zaopatrzenie w gaz kształtowało się korzystniej w miastach; obejmowało ok. 68,0% ogółu mieszkań, wobec 54,6% na wsiach.

Ciepłownictwo komunalne

Na terenie gminy nie występuje scentralizowany system zaopatrzenia w ciepło. Potrzeby cieplne pokrywane są w oparciu o rozproszone źródła ciepła. (Tabela 3/VIII)

Największym źródłem ciepła, opartym na wykorzystaniu węgla kamiennego, jest EC „Mirków” w firmie Metsä Tissue S.A. produkująca ciepło na potrzeby własne i dla osiedla Mirków.

Ciepłownie komunalne opalane gazem przewodowym zaopatrują budownictwo wielorodzinne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie Stołecznego Centrum Rehabilitacji (STOCER) i jego obiekty uzdrowiskowe oraz zespoły budynków spółdzielni mieszkaniowych na terenie osiedla Grapa. Sieci cieplne komunalnych źródeł ciepła podlegały okresowej rozbudowie.

Kotłownie przemysłowe opalane węglem kamiennym zaspakajają potrzeby własnych zakładów. Drobne kotłownie wbudowane obsługują obiekty infrastruktury społecznej gminy.

Większość istniejących źródeł ciepła, przede wszystkim lokalnych kotłowni komunalnych jak i źródeł ciepła w budownictwie jednorodzinym, jest uciążliwa dla środowiska (emisja spalin z gorszych gatunków węgla, brak instalacji oczyszczania spalin, mała sprawność kotłów).

W związku z intensywną rozbudową sieci gazowej gminy, wprowadza się w szerokim zakresie jako paliwo ekologiczne gaz ziemny.

Gaz ziemny stanowił w 2001 r. znaczący nośnik energii na potrzeby ogrzewania mieszkań zarówno na obszarze miasta i wsi, na co wskazują relacje danych Narodowego Spisu Powszechnego (średnio w procentach liczby mieszkań zamieszkałych):

gaz z sieci	miasto 68,0%,	wsie 54,6%
centralne ogrzewanie:		
indywidualne	47,5%	73,6%
zbiorowe	28,3%	3,8%
piece	18,3%	19,1%
inne	5,6%	3,5%.

Domniemany z powyższych danych udział nieekologicznych nośników energii na potrzeby ogrzewania mieszkań w systemach indywidualnych i zbiorowych wyniósł (2002 r.) ok. 32%

w zasobach mieszkaniowych miasta Konstancin i ok. 45% na wsiach. Są to nadal wskaźniki stosunkowo wysokie w gminie o cennych walorach środowiska przyrodniczego.

Elektroenergetyka

System energetyczny na terenie gminy zaspokaja zapotrzebowanie podmiotów komunalnych i działalności gospodarczej bez ograniczeń i przerw w zasilaniu. System dysponuje rezerwami mocy. Stan techniczny urządzeń przesyłowych i rozdzielczych jest dobry. Niewydolności podsystemów mają charakter lokalny i są związane z przejściowymi przeciążeniami sieci N.N.

Zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych w miastach powiatu jest najwyższe w Konstancinie, (w 2002 r.) – 1334,6 kWh/M/r. (w m. Piaseczno 1279,3 kWh, w m. Góra Kalwaria 796,0 kWh).

Telekomunikacja

W zakresie telefonii przewodowej potrzeby gminy nie są w pełni zaspokojone. Czynnikiem ograniczającym jest pojemność central telefonicznych oraz zły stan sieci abonenckiej.

Poprawę stanu umożliwiała telefonia bezprzewodowa, która staje się poważnym konkurentem i przyczynia się do racjonalizacji usług świadczonych przez operatorów telefonii przewodowej.

2. Tendencje rozwojowe

Rozwój komunalnej infrastruktury technicznej na terenie gminy Konstancin-Jeziorna był dynamiczny jedynie w zakresie zaopatrzenia ludności w gaz ziemny. Tendencja wzrostowa utrzymuje się nadal. Wysokie tempo przyrostu gazowej sieci rozdzielczej i relatywnie wysokie zużycie gazu w gospodarstwach domowych na obszarze całej gminy, sprzyjają ograniczeniu zanieczyszczeń powietrza, wielce pożądanemu w gminach o funkcjach uzdrowiskowych. (Tabela 6/VIII)

W zakresie zaopatrzenia gminy w wodę po 1999 r. nie nastąpiła rozbudowa sieci rozdzielczej, a symptomami rozwoju był niewielki coroczny wzrost liczby połączeń do istniejącej sieci oraz wydłużenie sieci miejskiej o 1,4 km (o 2% w 2004 r.) Istniejący system zaopatrzenia

gminy w wodę bazuje na wodociągach lokalnych i szeregu wodociągów sieciowych obsługujących określone rejony gminy. Kilkunastopunktowa przewaga rozwiązań lokalnych występuje zarówno na obszarach miasta i wsi.

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych osiągnięciem minionego pięciolecia było włączenie do eksploatacji w 2000 r. pierwszego 6. kilometrowego segmentu sieci rozdzielczej na terenach wiejskich oraz coroczny (od 1999 r.) przyrost liczby połączeń do sieci rozdzielczej, znacznie intensywniejszy w porównaniu z siecią wodociągową.

W sytuacji braku w gminie komunalnej oczyszczalni ścieków, zapewnienie pełnej dostępności do oczyszczalni zakładowej firmy Metsä Tissue S.A. oraz oczyszczanie biologiczne z podwyższonym usuwaniem biogenów ogółu ścieków odprowadzanych do kanalizacji sieciowej, jest mocną stroną istniejących powiązań w gospodarce ściekowej gminy. Obawy może budzić trwałość tych powiązań gminy z oczyszczalnią zakładową o odmiennej strukturze ścieków własnych w porównaniu ze ściekami bytowo-gospodarczymi.

Niekorzystne tendencje rozwojowe w zakresie gospodarki wodno-ściekowej w gminie Konstancin-Jeziorna odbiegają od występujących w pozostałych gminach powiatu. Lata 2000-2002 były tam okresem intensywnego wzrostu potencjału infrastruktury technicznej gminy, zarówno gmin miejskich jak i wiejskich. Niewielki przyrost w granicach 10%, osiągnięto w zakresie sieci wodociągowej, wysoki zaś – ok. 80% i więcej w zakresie sieci kanalizacyjnej rozdzielczej, a dwukrotny i wyższy w liczbie połączeń do sieci kanalizacyjnej prowadzących do budynków mieszkalnych (Tablica 7/VIII).

W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów rozwój systemu musi zdążyć do efektywnego wzrostu selekcji materiałów odpadowych i ich recyklingu. Rozwiązania zbiórki selektywnej wprowadzane w gminie należy traktować jako rozwiązania pilotujące, niezbędne do dalszego rozwoju systemu.

Rozwój unieszkodliwiania stałych odpadów komunalnych wiąże się w dużym stopniu z planami rozwojowymi gospodarki odpadami aglomeracji warszawskiej i z ewentualną budową nowoczesnego zakładu zagospodarowania odpadów Łubna II. (Tabela 7/VIII)

3. Wnioski

- 1) Porównanie wybranych wskaźników statystycznych stanu rozwoju infrastruktury technicznej gminy Konstancin-Jeziorna ze wskaźnikami dla miast i gmin powiatu piaseczyńskiego, a po części średniowojewódzkimi, świadczy o stosunkowo niskim udziale istniejących zbiorczych systemów infrastruktury komunalnej w zaspokojeniu potrzeb bytowych mieszkańców gminy. Wyjątek stanowi zaopatrzenie w gaz sieciowy. W zakresie gospodarki wodociągowo-kanalizacyjnej poprawa stanu jest nieznaczna.
- 2) Stan rozwoju infrastruktury komunalnej w gminie jest zróżnicowany tak dziedzinowo jak i przestrzennie. Najlepiej przedstawia się sytuacja w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny i gaz z butli, w tym także w miarę zrównoważona ich dostępność na obszarze całej gminy. W ujęciu przestrzennym, na wiejskich obszarach gminy, niedorozwój kanalizacji jest bezwzględnie wysoki. Wyraża się to w relacji wskaźników gęstości sieci kanalizacyjnej względem sieci wodociągowej (w 2002 r. 10,8 km/100 km² : 72,3 km/100 km²) jak 1:6,7. W niektórych rejonach zabudowy wiejskiej brak jest również sieci wodociągowej.
- 3) Skierowanie w ubiegłym pięcioleciu stosunkowo niewysokiego, przy tym obniżającego się odsetka wydatków budżetu gminy na inwestycje w gospodarkę komunalną i ochronę środowiska, nie sprostało istotniejszej poprawie zagospodarowania w infrastrukturę zwłaszcza w kapitałochłonne systemy kanalizacji.
- 4) Obecnie na obszarze gminy nie funkcjonuje system gospodarki odpadami rozumiany jako zintegrowany kompleks działań ukierunkowany na osiągnięcie zamierzonych celów. Znacząca część wytwarzanych odpadów nie jest w sposób zorganizowany i zgodny z prawem usuwana. Istotnym jest problemem powstających „dzikich wysypisk”. Zadania do realizacji w gospodarce odpadami komunalnymi są przedmiotem kompleksowych planów gospodarki odpadami na szczeblu województw, powiatów i gmin, harmonizowanych ze standardami Unii Europejskiej. Stan rozwoju ciepłownictwa komunalnego zaspokaja aktualne potrzeby. Większość istniejących źródeł ciepła, przede wszystkim lokalnych kotłowni komunalnych, jest uciążliwa dla środowiska. W związku z intensywną rozbudową sieci gazowej gminy, wprowadza się w szerokim zakresie jako paliwo ekologiczne gaz ziemny.
- 5) Stan zaopatrzenia w energię elektryczną odpowiada bieżącym potrzebom gminy, a zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na obszarze powiatu piaseczyńskiego jest najwyższe w gminie Konstancin-Jeziorna.

- 6) Potrzeby w zakresie telefonii przewodowej nie są w gminie w pełni zaspokojone. Czynnikiem ograniczającym jest pojemność central telefonicznych.
- 7) Miasto Konstancin-Jeziorna ujmowane jest przez GUS w grupie miast województwa mazowieckiego o wysokim zagrożeniu środowiska ściekami, odpadami i z tytułu emisji do atmosfery zanieczyszczeń z przemysłu. Powyższa ocena w powiązaniu z funkcjami miasta i gminy, wyznacza obszar celów strategicznych rozwoju ich infrastruktury technicznej w najbliższej dekadzie.

IX. KOMUNIKACJA

1. Ogólny opis sytuacji komunikacyjnej

Drogi

a) Podstawowa sieć drogowa

Sieć dróg na obszarze gminy Konstancin-Jeziorna można podzielić wg kryterium znaczenia danego odcinka drogi w sieci na układ drogowy podstawowy i uzupełniający.

Podstawowy układ drogowy m. i gm. Konstancin-Jeziorna składa się obecnie z następujących odcinków dróg (w nawiasie kolejno: kategoria drogi, nr drogi, klasa techniczno-funkcjonalna, liczba jezdni / liczba pasów ruchu na jezdni, długość w km):

- droga Warszawa-Konstancin-Jeziorna-Góra Kalwaria (województwa, nr 724, G, 1/2, 9,85 km), przebieg przez miasto ulicami: Warszawską i Wilanowską;
- droga Piaseczno-Konstancin-Jeziorna-Habdzin-Opacz-Ciszycza-(Józefów-Wiązowna) (województwa, nr 721, Z, 1/2; 9,20 km), przebieg przez miasto ulicami: Pułaskiego, Piaseczyńską i Wojska Polskiego;
- droga Habdzin-Łęg-Czernidła-Gassy-(Karczew) (województwa, nr 712, Z, 1/2, 4,15 km);
- droga Baniocha-Kawęczyn-Dębówka-(Karczew) (województwa, nr 734, Z, 1/2, 4,90 km);
- droga Słomczyn – Cieciszew – Imielin – Gassy – Kopyty (województwa, nr 868, 4,50 km
- droga Konstancin-Jeziorna-Baniocha (powiatowa, nr 01313, Z, 1/2, 4,90 km), przebieg przez miasto ulicami: Piłsudskiego i Warecką;
- droga Konstancin-Jeziorna-Piaseczno (powiatowa, nr 01316, Z, 1/2, 3,50 km), przebieg przez miasto ulicami: Prusa i Długą;
- droga Konstancin-Jeziorna-Czarnów-Pilawa (powiatowa, nr 01314, L, 1/2, 4,10 km), przebieg przez miasto ulicami: Chylicką i Gościniec;
- droga Konstancin-Jeziorna-Bielawa-Okrzeszyn-Kępa Okrzewska (powiatowa, nr 01302, L, 1/2, 6,55 km);
- droga Bielawa-Obórki (powiatowa, nr 01303, L, 1/2, 3,30 km);
- droga Konstancin-Jeziorna-Obory-Łyczyn (powiatowa, nr 01306, L, 1/2, 3,95 km), przebieg przez miasto ulicami: Literatów K. Baczyńskiego, Od Lasu;

- droga Obory-Gassy (powiatowa, nr 01307, L, 1/2, 3,75 km);
- droga Szymanów-Kawęczynek-Słomczyn-Cieciszew-Piaski-(Gassy) (powiatowa, nr 01308 i nr 01309, L, 1/2, 7,55 km);
- droga Zawady-Obórki-Ciszyca-Gassy-Dębówka-Góra Kalwaria (powiatowa, nr 01301, L, 1/2, 12,85 km), przebieg wzdłuż wału wiślanego;
- droga Klarysew-Mirków (ulice: Mirkowska i Jaworskiego) (powiatowa, nr 01305 L, 1/2, 1,75 km);
- droga Klarysew-Kierszek-Chyliczki (ulice: Borowa, Prawdziwka i Głowackiego) (gminna, L, 1/2, 4,15 km);
- droga Opacz – Borek – Koło (gminna, L, 1/2, 2,0 km).

Schemat podstawowego układu drogowego m. i gm. Konstancin-Jeziorna przedstawiono na rys. 1.

Ogólna długość tego podstawowego układu wynosi 86,50 km, w tym drogi wojewódzkie – 32,00 km, powiatowe – 48,50 km oraz gminne – 6,00 km. Prawie wszystkie drogi tego układu mają nawierzchnie twarde, przeważnie asfaltowe. Wyjątkiem są fragmenty dróg powiatowych nr 01301, 01303 i 01307 o łącznej długości 16,60 km, z czego 3,60 km ma nawierzchnie gruntową ulepszoną, a reszta – gruntową nieulepszoną. Stan nawierzchni dróg asfaltowych jest w większości zły (spękania, nierówności, ubytki, wyrwy, koleiny, łaty itp.).

b) Uzupełniająca sieć dróg

Uzupełniający układ dróg liczy ogółem 265 km. Składa się z pozostałych dróg gminnych. Nawierzchnię twardą posiada obecnie 157 km tych dróg; pozostałe drogi mają nawierzchnię gruntową ulepszoną bądź nieulepszoną.

Prawie 40% długości sieci dróg gminnych przypada na najbardziej zurbanizowany obszar miasta Konstancin-Jeziorna; drogi gminne mają tu charakter ulic miejskich, a ich sieć stanowi w miarę regularny układ dostosowany do bezpośredniej obsługi działek budowlanych.

c) Ruch drogowy

Ruch drogowy koncentruje się na drogach wojewódzkich nr 724 Warszawa – Konstancin-Jeziorna – Góra Kalwaria i nr 721 Piaseczno – Konstancin-Jeziorna oraz na drogach

powiatowych nr 01313 Konstancin-Jeziorna – Baniocha (ulice Piłsudskiego i Warecka) i nr 01316 Konstancin-Jeziorna – Piaseczno (ulice Prusa i Długa). Większość z tych dróg stanowi bezpośrednie trasy dojazdowe do Warszawy, co jest przyczyną ich zatłoczenia, a droga nr 721 ma charakter obwodnicowy w stosunku do Warszawy i wyprowadza ruch drogowy, w tym szczególnie ciężarowy z Jeziornej w kierunku zachodnim, do Radomia, Katowic i Poznania z ominięciem Warszawy.

Na drogach powiatowych warunki ruchu drogowego są znośne, a na drogach wojewódzkich gęstość ruchu w godzinach szczytu komunikacyjnego jest bliska wyczerpaniu przepustowości. Szczególnie ciężka sytuacja panuje w centrum miasta.

Roczne przyrosty ruchu drogowego wynoszą w ostatnich latach średnio 3-5%, w związku z czym zatłoczenie dróg będzie stopniowo zwiększać się, aż do blokady, tj. zatrzymania ruchu w godzinach szczytu. Ten chroniczny paraliż komunikacyjny jest realną groźbą zwłaszcza dla drogi nr 724, a jego skutkiem może być spowolnienie rozwoju społeczno-gospodarczego całego obszaru miejskiego i wiejskiego Konstancina-Jeziornie.

d) Dotychczasowy rozwój sieci drogowej

Ostatnie inwestycje, istotne dla poprawy warunków ruchu dojazdowego do Warszawy, miały miejsce w latach 70-tych ubiegłego wieku. Powstała wtedy dwujezdniowa trasa nr 724 doprowadzona do granicy gminy (ul. Przyczółkowa w Warszawie).

Od tego czasu nie prowadzi się generalnych modernizacji zarówno dróg wojewódzkich jak i powiatowych, a prace koncentrują się remontach nawierzchni. Wyjątkiem jest dokonane ostatnio lokalne przełożenie drogi nr 721 w centrum miasta oraz budowa dwóch rond. Niestety modernizacje te nie są w stanie sprostać narastającemu ruchowi drogowemu, zwłaszcza w relacjach dojazdowych do Warszawy.

Notuje się zaległości w pracach remontowych, co skutkuje złym stanem nawierzchni, zwłaszcza na drogach powiatowych. Niedostatek prac remontowych na drogach powiatowych jest spowodowany zbyt skromnym budżetem Starosty i ma charakter strukturalny.

Sieć dróg gminnych jest stale unowocześniana i modernizowana, co znajduje wyraz przede wszystkim w stałym wzroście długości dróg gminnych o nawierzchniach twardych (asfaltowych, betonowych itp.). W latach 1993-1997 średnioroczne przyrosty dróg o nawierzchniach twardych wynosiły 2.3 km. **Transport kolejowy**

Przez gminę Konstancin-Jeziorna przechodzi niezeletryfikowana normalnotorowa bocznicą jednotorowa z Piaseczna do elektrociepłowni „Siekierki”, mająca charakter ślepo zakończonej linii kolejowej służącej wyłącznie do przewozów towarowych, w tym głównie do dowozu węgla do elektrociepłowni. Do linii tej podłączone są również zakłady papiernicze Metsä Tissue, a w mieście znajduje się stacja towarowa.

Na terenie miasta i gminy brak jest jakichkolwiek linii kolejowych, służących do ruchu pasażerskiego.

Komunikacja autobusowa

Jedyną formą pasażerskiego transportu publicznego w mieście i gminie Konstancin-Jeziorna jest komunikacja autobusowa. Na obszarze miasta i gminy istnieją obecnie połączenia liniami autobusowymi podmiejskimi warszawskiej komunikacji autobusowej oraz PKS, obejmujące większość dróg układu podstawowego miasta i gminy.

Przewozy pasażerskie na liniach autobusowych stale spadają, co jest nie tylko wynikiem konkurencji komunikacji samochodowej indywidualnej, ale również niskimi prędkościami podróży, małymi częstotliwościami ruchu, złym stanem taboru i niedostatecznym bezpieczeństwem osobistym pasażerów.

2. Ocena stanu komunikacji

Drogi

a) Analiza połączeń międzyosiedlowych

Dobrze rozwinięta sieć dróg twardych w gminie powinna zapewniać połączenie między sobą możliwie najkrótszą drogą wszystkich głównych miejscowości i osiedli mieszkaniowych położonych na obszarze miasta i gminy i większych ośrodków osadniczych położonych za

granicami gminy. W tabl. 1/IX dokonano analizy sieciowej istniejącego układu drogowego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna, przy czym przyjęto następujące założenia:

- Jeśli dane połączenie istnieje, a jego jakość ocenia się jako zadowalającą, to ocena tego połączenia wyraża się sumą 10 punktów.
- Jeśli dane połączenie istnieje, ale jego jakość nie jest z różnych względów dostateczna, to ocena tego połączenia wyrazić się może sumą od 1-9 pkt..
- Jeśli dane połączenie nie istnieje, to jego ocena wyraża się sumą 0 pkt..
- Wyróżniono następujące główne zgrupowania mieszkaniowe w obszarze miasta i gminy oraz w jego sąsiedztwie:

1) Klarysew / Bielawa pod Górami,	11) Obory,
2) Jeziorna / Nowa Jeziorna,	12) Gassy / Czernidła / Łęg,
3) Mirków + papiernia,	13) Słomczyn – Łyczyn - Piaski,
4) Konstancin / Nowe Wierzbno	14) Kawęczynek
5) Chylice Letnisko / Wierzbno	15) Kawęczyn / Dębówka
6) Skolimów Płn. / Kierszek	16) Warszawa (Wilanów),
7) Bielawa	17) Piaseczno,
8) Okrzeszyn - Obórki	18) Zalesie Górne / Pilawa
9) Opacz / Ciszycza	19) Baniocha,
10) Habdzin	20) Góra Kalwaria.

Z tabeli 1/IX wynika, że na ogólną liczbę 44 pożądaných połączeń międzyosiedlowych istnieje obecnie w mieście i gminie, generalnie rzecz biorąc, 31,7 pełnowartościowych połączeń. Oznacza to, że istniejąca sieć drogowa stanowi 72% sieci doskonałej, co jest wynikiem średnim. Podobne analizy wykonane dla gmin podwarszawskich dawały wskaźniki rzędu 60-90%, a dla powiatów wiejskich 40-60%.

Z tabl. 1 wynika również, że główne brakujące połączenia w mieście/gminie Konstancin-Jeziorna to bezpośrednie drogi:

- Bielawa – Opacz,
- Bielawa – Habdzin.

Przyczyną braku tych połączeń jest przeszkoda wodna w postaci rzeki Jeziorki.

W analizie sieciowej nie uwzględniono połączeń ośrodków miejskich położonych poza gminą po drugiej stronie Wisły (Józefów, Otwock, Karczew) z najbliższymi osiedlami w gminie (Okrzeszyn, Opacz, Gassy, Kawęczyn), ponieważ Wisła stanowi zbyt dużą przeszkodę wodną, aby takie połączenia lokalne kiedykolwiek zostały zrealizowane (w stanie idealnym w postaci co najmniej 3 mostów). Tym niemniej istnieje potrzeba budowy co najmniej jednego mostu przez Wisłę; analiza sieci osadniczych po obu stronach rzeki wskazuje, że most ten powinien połączyć miasto Konstancin-Jeziorna z miastem Józefów.

b) Jakość nawierzchni drogowych

Wszystkie drogi podstawowego układu drogowego gminy powinny mieć nawierzchnię asfaltową. Ten rodzaj nawierzchni zapewnia bowiem najwyższy komfort jazdy samochodem. W mieście i gminie Konstancin-Jeziorna tylko 80,3 % dróg układu podstawowego posiada ten rodzaj nawierzchni, co wskazuje na stosunkowo niski poziom rozwoju cywilizacyjnego obszaru gminy, gdyż tylko tam występują gruntowe drogi układu powiatowego. W mieście wszystkie drogi układu podstawowego są asfaltowe.

Całkiem niezłe są osiągnięcia miasta i gminy w zakresie udziału długości dróg twardych w długości dróg gminnych ogółem wynoszącego 85% w 2001 r. W tym samym czasie średnia wojewódzka wynosiła 40%, a średnia na obszarze powiatu piaseczyńskiego 48%. Wśród jednostek samorządowych w powiecie piaseczyńskim wskaźnik ten osiągnął najwyższą wartość właśnie w mieście i gminie Konstancin-Jeziorna. Następnie najwyższe wartości tego wskaźnika zanotowano w mieście i gminie Góra Kalwaria (66%) i w mieście i gminie Piaseczno (44%). Wskazuje to na wyjątkową pozycję Konstancina-Jeziornej w regionie. Ta wyjątkowa pozycja nie dowodzi jednak wysokiego poziomu rozwoju cywilizacyjnego Konstancina-Jeziornie, lecz skali względnego zacofania pozostałego obszaru powiatu, łącznie z m. i gm. Piaseczno jako centrum powiatu (trzecie miejsce zamiast standardowo pierwszego).

Do całkowitej likwidacji nawierzchni gruntowych na drogach publicznych w mieście i gminie potrzebne jest utwardzenie 174 km dróg; tymczasem roczne przyrosty sieci dróg twardych są stanowczo za małe, aby ten cel strategiczny osiągnąć szybko. Jeśliby dotychczasowe tempo rozwoju sieci utrzymało się w przyszłości, to cel ten zostałby osiągnięty dopiero po 76 latach.

Przyczyną tak wolnego rozwoju sieci drogowej są wysokie koszty jednostkowe budowy dróg o nawierzchniach asfaltowych oraz niewystarczające środki finansowe przeznaczone z budżetów (centralnego, wojewódzkiego, powiatowego i gminnych) na budowę dróg. W tej sytuacji podejmuje się często próby niebezpiecznie oszczędnego budownictwa drogowego przez etapowanie dojścia do nawierzchni asfaltowej (pośrednie ogniwa między nawierzchnią asfaltową a gruntową w postaci nawierzchni tłuczniowych, żuźlowych lub żwirowych), minimalizowanie szerokości jezdni, zaniechanie wyrównania niwelety drogowej, zaniechanie robót odwodnieniowych itp., co odbija się niekorzystnie na jakości konstrukcji drogowych, a w rezultacie powstają drogi nienormatywne (pozaklasowe) o niskiej jakości i trwałości.

c) Gęstość sieci drogowej

Dobrym, syntetycznym wskaźnikiem poziomu rozwoju sieci drogowej, jaki został osiągnięty w mieście i gminie, jest współczynnik gęstości gminnych dróg asfaltowych (twardych). Współczynnik ten wynosi obecnie: w wersji „powierzchniowej”: 1.4 km dróg na 1 km² a w wersji „mieszkaniowej”: 4.6 km na 1000 mieszkańców.

Porównanie tych wskaźników ze średnią dla województwa mazowieckiego (odpowiednio 0.3 km/km² oraz 2.1 km/1000mk.) i ze średnią dla powiatu piaseczyńskiego (0.7 km/km² oraz 3.6 km/1000mk.) wskazuje, że pod względem rozwoju sieci drogowej Konstancin-Jeziorna sytuuje się znacznie powyżej poziomu ogólnowojevodzkiego i ogólnopowiatowego. I znowu - podobnie jak w przypadku udziału dróg twardych w ogólnej sieci dróg publicznych – nie należy sądzić, że osiągnięty poziom rozwoju komunikacji może być powodem do dumy, gdyż punktem odniesienia są zacofane komunikacyjnie obszary Mazowsza, które decydują o średniej wojewódzkiej i średniej powiatowej.

d) Generalna ocena sieci drogowej

Jakość dróg układu podstawowego miasta i gminy jest niewystarczająca w stosunku do potrzeb wywołanych dokonującą się aktualnie masową urbanizacją i motoryzacją regionu warszawskiego. Układ podstawowy dróg w mieście i gminie ma na długich odcinkach nieodpowiednią jakość nawierzchni, a ponadto jest okresowo przeciążony ruchem, zwłaszcza w centrum miasta..

Układ uzupełniający ma stosunkowo dobrą jakość, choć występuje jeszcze sporo dróg gruntowych (polnych, osiedlowych, dojazdowych).

Docelowo należy dążyć do utwardzenia wszystkich dróg publicznych w mieście i gminie; w świetle dotychczasowych trendów cel ten nie jest osiągalny w okresie perspektywicznym (10-15 lat).

Obecny stan dróg w mieście i gminie ma następujące mankamenty, które w przyszłości - wraz ze stałym, długookresowym wzrostem natężeń ruchu drogowego - będą stawały się coraz bardziej uciążliwe:

- 1) Zbyt mało jest dróg o wysokich parametrach technicznych; nie istnieje sieć dróg krajowych, a dróg wojewódzkich klasy G jest za mało.
- 2) W stosunku do aktualnych potrzeb zbyt małe są szerokości jezdni drogowych; nie występują w ogóle drogi dwujezdniowe.
- 3) Zbyt mało jest alternatywnych połączeń drogowych z Warszawą; dlatego na głównym kierunku ruchu między miastem Konstancin-Jeziorna a Warszawą, występują w godzinach szczytu komunikacyjnego regularne korki drogowe.
- 4) Brak jest lokalnego mostu przez Wisłę lub choćby przeprawy promowej na linii Piaseczno – Jeziorna – Józefów (Otwock).
- 5) Istniejące mosty nad Jeziorką i dojazdy do nich są zbyt wąskie, a ponadto zbyt mało jest mostów nad tą rzeką w jej końcowym odcinku biegu poniżej Jeziornej.
- 6) Na znacznej części sieci dróg powiatowych i gminnych brak jest czytelnych przebiegów dróg; występują liczne załamania tras drogowych, ślepe zakończenia itp.
- 7) Wszystkie skrzyżowania dróg z liniami kolejowymi są jednopoziomowe.
- 8) Z wyjątkiem kilku odcinków dróg powiatowych i gminnych generalnie za mała jest ilość pasów drogowych.
- 9) Zbyt dużo dróg nie ma nawierzchni twardych (asfaltowych), a w dodatku duża część dróg asfaltowych nie ma nawierzchni o odpowiedniej nośności.
- 10) W wielu miejscach występuje takie rozmieszczenie zabudowy przy drogach, że praktycznie nie ma możliwości ich poszerzenia.
- 11) Drogi układu podstawowego są uciążliwe dla okolicznej zabudowy mieszkaniowej.

Transport publiczny

Na obszarach rolniczych droga dojazdu do najbliższego przystanku komunikacji zbiorowej nie powinna być większa niż 1 km, a na obszarach zurbanizowanych 0,5 km. W mieście i gminie Konstancin-Jeziorna poza tą 1-kilometrową strefą dojazdu znajduje się około 25% powierzchni gminy, co świadczy o w miarę zadowalającym stopniu pokrycia obszaru miejsko-gminnego komunikacją zbiorową, jeśli odliczyć z tej powierzchni lasy i grunty rolne bez zabudowy. Natomiast częstotliwości ruchu autobusów należy ocenić jako niezadowalające. Komfort jazdy komunikacją zbiorową ocenia się również jako niski, głównie ze względu na zły stan taboru.

Zadania z zakresu transportu zbiorowego przekazane zostały na mocy porozumienia z władzami M. st. Warszawy. Gmina ponosi udział w kosztach. Część tras obsługiwana jest przez PKS.

Ta generalnie zróżnicowana ocena dotyczy wewnętrznego obszaru miasta i gminy. W odniesieniu do relacji zewnętrznych ocena ta jest negatywna, głównie z uwagi na niskie prędkości komunikacyjne na liniach autobusowych łączących główne ośrodki osadnicze gminy z Warszawą, Piasecznem i Górą Kalwarią. Przyczyny tego stanu rzeczy tkwią zarówno w zatłoczeniu dróg, którymi poruszają się autobusy, jak i w generalnym niedostosowaniu układu drogowego do potrzeb komunikacji autobusowej, szczególnie w zakresie odpowiednich szerokości jezdni, zatok autobusowych i braku dostosowania sieci drogowej do głównych kierunków ruchu pasażerskiego.

Drastycznym przykładem tego niedostosowania jest brak „drogi autobusowej” łączącej w najkrótszej linii centrum miasta z końcową stacją metra „Kabaty” na warszawskim Ursynowie, mimo upływu ponad 10 lat od uruchomienia metra. Od północnej granicy miasta do tej stacji metra jest w linii prostej zaledwie 3,5 km, a po uwzględnieniu ochrony Lasu Kabackiego jako rezerwatu przyrody najkrótsze możliwe połączenie autobusowe od granic miasta do metra może mieć tylko 4,2 km długości. Stworzenie takiego połączenia skróciłoby o połowę czas dojazdu z centrum Konstancina-Jeziorny do centrum Warszawy.

W stosunku do komunikacji autobusowej nasila się stale zjawisko spadku prędkości komunikacyjnej w godzinach szczytu spowodowane wzrastającym zatłoczeniem dróg. W

sumie powoduje to, że czas dojazdu do olbrzymiego rynku pracy w Warszawie przekracza graniczną (tj. powszechnie akceptowaną) wartość 45 minut.

3. Wnioski

Drogi

- 1) W najbliższym czasie punkt ciężkości rozwoju drogownictwa w gminie Konstancin-Jeziorna powinien przenieść się z celu „remonty i utwardzanie nawierzchni drogowych” na cel „przebudowa i rozbudowa układu drogowego w dostosowaniu do potrzeb dalszej urbanizacji i wzrostu ruchu drogowego”. Z uwagi na małe szerokości pasów drogowych i małe odległości zabudowy kubaturowej od krawędzi jezdni ten nowy układ powinien być budowany w większości niezależnie od układu istniejącego dróg, tzn. z reguły bez wykorzystania istniejących śladów dróg.
- 2) Zaniechanie generalnych prac modernizacyjnych na głównej sieci dróg grozi w najbliższych latach chronicznym paraliżem komunikacji drogowej, co negatywnie odbije się na szansach rozwojowych miasta i gminy oraz na jakości życia mieszkańców. Rozbudowa powinna objąć ciągi drogowe już obecnie przeciążone ruchem, w tym szczególnie w relacjach Warszawa – Konstancin-Jeziorna – Góra Kalwaria (gmina przystąpiła do prac związanych z przebudową drogi wojewódzkiej nr 724 prowadzonej przez samorząd województwa mazowieckiego) oraz Piaseczno – Konstancin-Jeziorna – Józefów – Wiązowna. Zamiast rozbudowy istniejących połączeń w tych relacjach możliwe jest również stworzenie całkowicie nowych połączeń – z wykorzystaniem lub bez wykorzystania fragmentów istniejącej sieci drogowej.

Komunikacja publiczna

- 3) Wraz z dalszym wzrostem poziomu motoryzacji mieszkańców oraz dalszą urbanizacją obszarów miejskich i wiejskich rola komunikacji publicznej w podróżach osobowych będzie się stale zmniejszać.
- 4) Wyjątkiem od tego generalnego trendu powinny być dojazdy do Warszawy z pasma zurbanizowanego Klarysew – Jeziorna – Konstancin – Słomczyn, które powinno pozostawać w zasięgu potencjalnej, szybkiej komunikacji autobusowej do stacji metra „Kabaty”. Po wybudowaniu drogi dojazdowej do tej stacji stosunkowo niskim kosztem można stworzyć taką linię, ale potrzebne jest utrzymywanie wysokich częstotliwości ruchu autobusów i wysokiego komfortu jazdy, aby spadkowy trend podmiejskich

przewozów pasażerskich został w tej relacji ruchu odwrócony. Linia ta powinna być wspierana dotacjami nie tylko przez władze gminy Konstancin-Jeziorna ale również przez inne zainteresowane samorządy i władze wojewódzkie i centralne.

- 5) Na pozostałych relacjach nie należy przeciwdziałać spadkowi przewozów i stopniowej likwidacji linii komunikacji publicznej, gdyż z uwagi na niskie potoki ruchu ich utrzymywanie nie będzie ekonomicznie opłacalne. Tym niemniej ze względów społecznych konieczne będzie zachowanie części tras i linii komunikacji publicznej przez przyznanie stałych dotacji firmom przewozowym. Dobrym rozwiązaniem byłoby zespolenie linii regularnej komunikacji autobusowej z potrzebami dowozu dzieci do szkół; takie linie szkolno-publiczne powinny uzyskać priorytet w przyznawaniu dotacji przez władze samorządowe.
- 6) Obecna jakość transportu publicznego występującego na obszarze miasta i gminy nie jest zadowalająca. W przyszłości jakość ta powinna stale wzrastać tak, aby strata liczby pasażerów na rzecz transportu indywidualnego była jak najmniejsza. Transport publiczny powinien przyciągać potencjalnych pasażerów wysoką jakością oferowanych usług przewozowych.

X. GOSPODARKA FINANSOWA

Sytuację finansową gminy Konstancin-Jeziorna należy ocenić na tle sytuacji gmin sąsiednich, jako dobrą. Zwłaszcza po stronie dochodów widać, przede wszystkim w ostatnim okresie czasu, wyraźną poprawę finansowej kondycji gminy.

Dochody budżetów gminy Konstancin-Jeziorna i gmin sąsiednich (w przeliczeniu na 1 mieszkańca)

	2000 rok	2002 rok
Konstancin - Jeziorna	1557,8 zł	2396,8 zł
Piaseczno	2207,6 zł	2292,9 zł
Lesznowola	2024,8 zł	2483,7 zł
Otwock	1072,9 zł	1300,5 zł
Ursynów w Warszawie	1430,9 zł	-

Źródło: roczniki statystyczne woj. mazowieckiego z 2001 i 2003 roku

Na terenie powiatu piaseczyńskiego gmina Konstancin-Jeziorna pod względem wysokości dochodów do budżetu gminy ustępuje jedynie Lesznowoli.

Przy ustabilizowanym od wielu lat stosunkowo niskim poziomie inflacji dochody budżetu gminy Konstancin-Jeziorna systematycznie rosną.

1. Struktura dochodów gminy

Strukturę dochodów gminy Konstancin-Jeziorna obrazują tablice 1/X i 2/X.

Analiza struktury dochodów przeprowadzona w obrębie pięciu lat okresu 2000-2004 rok wskazuje na bardzo korzystne dla gminy tendencje.

Przy ogólnym wzroście dochodów gminy rosną w znaczącym i szybkim tempie dochody własne gminy, które w 2000 roku stanowiły 77,9% ogółu dochodów, a w roku 2004 – 86,94% ogółu dochodów gminy.

W omawianym okresie dochody gminy pochodzące z dotacji spadły z 4,5% do 3,87%, a udział w dochodach subwencji zmalał z 17,6% do 9,18%.

Bardzo wysoki i wciąż rosnący udział dochodów własnych w dochodach gminy Konstancin-Jeziorna oznacza oparcie finansów gminy na zdrowej i stabilnej podstawie, związanie ich z kondycją i możliwościami finansowymi własnej ludności – mieszkańców gminy. Sytuacji takiej może pozazdrościć Konstancinowi-Jeziornie zdecydowana większość gmin polskich.

Z drugiej strony stosunkowo mały i wciąż kurczący się stopień wykorzystania dotacji i subwencji w realizacji zadań gminy jest równoznaczny z traceniem okazji do wykorzystania zewnętrznych źródeł finansowania zadań gminy Konstancin-Jeziorna.

Bardziej szczegółowy wgląd w strukturę dochodów gminy prezentuje tablica 2/X. Pozwala ona zauważyć, że największa część dochodów gminy Konstancin-Jeziorna bierze się z jej udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dochody gminy z tego źródła wzrosły od 25,39% całości jej dochodów w 2000 roku do 54,8% w 2004 roku. Dobitnie potwierdza to znany szeroko fakt, że wśród mieszkańców gminy (płatnicy podatku dochodowego od osób fizycznych) znaczny odsetek stanowią zamożni ludzie.

Drugim pod względem wielkości wpływów do budżetu gminy jest pobierany przez gminę podatek od nieruchomości, którego udział w ogólnych dochodach gminy waha się w analizowanym okresie od 16,2% (2003 rok) do 12,4% (2004 rok).

Dochody z majątku gminy wykazują tendencję malejącą – od 6,17% w roku 2000 do 3,47% w roku 2004.

Pokaźne wpływy do budżetu pochodzą z podatku od czynności cywilno-prawnych (3,95% w 2002 r i 6,02% w roku 2004).

Analiza ta jeszcze raz potwierdza dominującą w dochodowej stronie budżetu rolę dochodów własnych gminy. Dochody pochodzące z budżetu centralnego (subwencja + dotacje) na przestrzeni lat 2000-2004 zmniejszyły swój udział z 22,12% ogółu dochodów gminy do 11,95%.

W dziedzinie gospodarowania i pozyskiwania dochodów własnych gmina prowadzi od dwóch lat świadomą politykę. Polega ona na stabilizacji podatków lokalnych. Zamiast stosowanego przez trzy pierwsze kadencje samorządu gminnego fiskalizmu, polegającego na stosowaniu maksymalnych stawek podatków lokalnych, zdecydowano się na ich stabilizację. Od początku 2003 roku stawki tych podatków, m.in. podatku od nieruchomości, nie ulegają zmianie. Powinno to, zgodnie z założeniami, stworzyć bardziej stabilne warunki prowadzenia działalności gospodarczej na terenie gminy i, w konsekwencji, zwiększyć wpływ do budżetu od osób prawnych, które obecnie nie są zbyt duże.

2. Struktura wydatków gminy

Podstawową strukturę wydatków gminy Konstancin-Jeziorna pokazuje tablica 3/X. W podziale na wydatki bieżące i inwestycje wysokość tych pierwszych na przestrzeni analizowanego okresu 2000-2004 r. utrzymuje się na prawie stałym poziomie (z wyjątkiem roku 2003, gdy wzrosła o ok. 6%). Wydatki na inwestycje ulegają natomiast obniżce.

Ta ostatnia tendencja ma niewątpliwie związek z występującym na terenie całego kraju pogorszeniem się warunków inwestowania przez samorząd terytorialny (tendencja widoczna od 1998 roku), jest jednak zapewne związana również z występującym w kolejnych kadencjach samorządu konstancińskiego zjawiskiem niepełnego wykonywania założonych w budżetach gminy zamierzeń inwestycyjnych.

Bardziej szczegółowy wgląd w wydatki budżetu gminy Konstancin-Jeziorna daje tablica 4/X. Wynika z niej wyraźnie, że największym (niezmiennie) wydatkiem budżetowym gminy są sumy łożone na oświatę i wychowanie. W okresie lat 2000-2004 oscylują one w granicach 23-32% ogółu wydatków rocznych gminy, a po uwzględnieniu wydatków na edukacyjną opiekę wychowawczą sięgają do ok. 40% ogółu wydatków gminy.

W porównaniu z wydatkami oświatowymi bardzo wielu gmin polskich są to wydatki niewygórowane. Może to świadczyć, z jednej strony, o umiejętnym, finansowo, gospodarowaniu w dziedzinie oświaty, z drugiej strony jednak może to być odbiciem niższej,

niż w innych gminach, pozycji oświaty wśród celów polityki rozwoju preferowanej przez władze gminy Konstancin-Jeziorna.

Następnym po oświacie (pod względem wysokości nakładów) wydatkiem budżetu gminy są koszty funkcjonowania administracji publicznej. Na przestrzeni analizowanego okresu 2000-2004 rok spadły one z 16,9% (rok 2000) do 12,77% ogółu wydatków (w 2004 roku).

Ten ostatni odsetek jest zbliżony do średniej wysokości wydatków na administrację samorządową w polskich gminach. Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna działa jednak w złych warunkach (przepełnione, niedostosowane do funkcji biurowej budynki zajmowane przez Urząd). Należy się więc liczyć, że nakłady na administrację ponownie wzrosną, gdy przystąpi się do planowanej budowy nowej siedziby Urzędu Miasta i Gminy.

Trzecim, pod względem wysokości wydatków gminy działem jest gospodarka komunalna. Nakłady na ten dział spadają jednak od 15,8% w roku 2000 (i 21,3% w roku 2001) do 9,9% w roku 2003 i 10,7% w roku 2004.

Nakłady na komunalną gospodarkę mieszkaniową wykazują jednak, poza obniżką w 2003 r., stopniową tendencję wzrostową. Komunalna gospodarka mieszkaniowa oraz nakłady gminy na transport i łączność są czwartym i piątym co do wysokości nakładów wydatkami gminy.

Wysokość wydatków na transport ma zmienny, falujący charakter (w granicach od 6% do 11,9%).

Na stałym poziomie od 6,7% do 7,9% ogółu wydatków utrzymują się nakłady gminy na zadania z zakresu pomocy społecznej.

Wydatki na kulturę nieznacznie spadają od 3,3% ogółu wydatków budżetowych w 2000 r. do 1,8% w 2004 roku. Wydatki na sport w gminie wykazują tendencję wzrostową od 0,2% w roku 2000 do 2,32% ogółu wydatków w roku 2004. Podobną tendencję mają wydatki gminy na bezpieczeństwo i ochronę przeciwpożarową (od 0,05% w r. 2000 do 2,09% w roku 2004).

Wydatki gminy na podstawową opiekę zdrowotną spadają (od 1,7% w r. 2000 do 0,68% w r. 2004). Falujący, nierównomierny charakter mają wydatki w dziale budżetowym „rolnictwo” (nie przekraczają poziomu 5,3% osiągniętego w 2003 roku).

3. Zobowiązania finansowe gminy

Tablica 5/X pokazuje zobowiązania budżetu gminy z tytułu spłaty zaciągniętych kredytów. Kredytodawcami gminy są Wojewódzki i Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, które wsparły kredytem proekologiczne inwestycje na terenie gminy.

Sumy rocznych rat spłaty kredytów nie przekroczyły do tej pory 5,65% ogólnych, rocznych wydatków gminy (w 2004 roku sięgały 3,45% ogółu wydatków rocznych). Jest to bezpieczna, znajdująca się grubo poniżej progu wyznaczonego przez Ustawę o finansach publicznych (15% rocznego dochodu gminy), granica zadłużenia gminy.

4. Wnioski

- 1) Gospodarka finansowa gminy oparta jest na solidnej bazie dochodowej (ponad 80% dochodów gminy to dochody własne) wśród których przeważały udziały gminy w podatku dochodowym od osób fizycznych. Polityka władz gminy polegająca (od 2 lat) na stabilizacji wysokości podatków lokalnych (w tym stawek podatku od nieruchomości) ma na celu poprawę warunków prowadzenia działalności na terenie gminy. Powinno to zwiększyć wpływy do budżetu również od osób prawnych (firm), które obecnie są znikome.
- 2) Po stronie wydatkowej budżet gminy charakteryzuje względna równowaga wydatków na gospodarkę komunalną, transport i komunalną gospodarkę mieszkaniową. Nakłady na oświatę są stosunkowo mniejsze niż przeciętne w polskich gminach.
- 3) Należy się spodziewać, że wyłonienie w strategii rozwoju gminy priorytetów rozwojowych gminy, bardziej zróżnicuje strukturę wydatków budżetowych gminy.

XI. KIERUNKI POLITYKI RADY MIASTA I GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA

Rada Miejska zgodnie ze swymi ustawowymi kompetencjami wytycza kierunki rozwoju gminy. Do jej kompetencji należy również kontrola nad organem wykonawczym (burmistrz) i urzędem miasta i gminy, które realizują uchwały Rady.

Podstawowymi aktami, poprzez które Rada wyraża swe stanowisko i preferencje, są uchwały Rady.

Rada może prowadzić swą politykę w sposób bardziej lub mniej świadomy. Może przyjmować celowo nakierowane na przyszłość programy rozwojowe, jej preferencje przejawiają się jednak również w rocznych planach finansowych (budżet gminy), poprzez uchwalanie planów zagospodarowania przestrzennego i studium gminnego oraz poprzez kładzenie nacisku na podejmowanie takich, a nie innych uchwał.

Pod tym kątem przeanalizowano 1442 uchwały, jakie Rada Miejska Konstancin-Jeziorna powzięła na przestrzeni okresu od czerwca 1990 roku do stycznia 2005 roku. Zestawienie procentowe uchwał z różnych dziedzin (załączone w tabeli) nie sumuje się do 100% (przekracza je), ponieważ poszczególne uchwały bardzo często dotyczą kilku dziedzin jednocześnie (np. uchwały dotyczące obrotu nieruchomościami mają z reguły aspekt finansowy itp.).

Najwięcej uwagi Rada poświęciła problemom finansów i budżetu gminy (37,51% uchwał), co jest jak najbardziej zrozumiałe.

Drugą, pod względem liczby przyjętych uchwał, dziedziną zainteresowania Rady była organizacja organów gminy i samorządu na terenie gminy (18,7% uchwał). Ta duża uwaga poświęcona wewnętrznej samoorganizacji samorządu może świadczyć o jego wewnętrznych konfliktach i podziałach. Daje się zauważyć, że liczba podejmowanych w tej dziedzinie uchwał maleje jednak z upływem lat.

Trzecią, w hierarchii zainteresowań Rady, dziedziną była gospodarka komunalna (15,8% uchwał), a w niej przede wszystkim obrót nieruchomościami (11,44% uchwał). Stosunkowo

wysoka liczba uchwał dotyczących obrotu nieruchomościami wyraźnie świadczy o tym, że Konstancin jest obiektem zainteresowania inwestorów i że organy gminy starają się kontrolować sytuację także i w tej dziedzinie.

Czwartą z kolei dziedziną jest gospodarka przestrzenna (14,63% ogółu uchwał), co również potwierdza wysokie miejsce problematyki nowych inwestycji w gospodarce gminy.

Gdy ten blok uchwał rozpatrywać łącznie z liczbą uchwał poświęconych ochronie środowiska (3,53%) to widać, że sprawy zagospodarowania przestrzennego są jednym z priorytetowych problemów gminy Konstancin-Jeziorna.

Piątą pozycję zajmują uchwały dotyczące problemów społecznych gminy (12,79% uchwał), w tym spraw infrastruktury społecznej (edukacji – 5,2%, mieszkalnictwa – 3,53%, opieki zdrowotnej – 2,91%).

Zwraca uwagę, że bloki uchwał poświęcone gospodarce komunalnej, zagospodarowaniu przestrzennemu i problemom socjalnym są do siebie zbliżone pod względem liczby podejmowanych uchwał. Można to interpretować zarówno jako sprawiedliwe podzielenie uwagi organów gminy na rozwiązywanie kilku ważnych zagadnień jednocześnie, jak również jako nie do końca ustaloną hierarchię priorytetowych kierunków działań organów gminnych.

Tę ostatnią konstatację potwierdzałyby stosunkowo mała liczba uchwał Rady poświęconych tworzeniu ogólnych zasad polityki organów gminy (1,38% ogółu uchwał). Mimo tego w dorobku gminy znajdują się ogólne programy regulujące kompleksowo niektóre dziedziny gospodarki komunalnej gminy, odznaczające się wysokim poziomem merytorycznym. Należy do nich np. przyjęty uchwałą Rady z 27 października 2003 roku „Wieloletni program zagospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy... na lata 2004-2008”. Zwraca jednak uwagę stosunkowo mała liczba uchwał poświęcona problemom Konstancina jako uzdrowiska (0,20%) lub sprawom turystyki i rekreacji na terenie gminy.

Wydaje się więc, że te dziedziny, jak również współpraca organów gminy z innymi jednostkami samorządu terytorialnego i z organizacjami społecznymi działającymi na terenie

gminy (1,45% ogółu uchwał) będą, najprawdopodobniej wymagały w przyszłości większej koncentracji uwagi Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna.

Wnioski

1. Zbliżona do siebie ilość uchwał Rady Miejskiej poświęcona gospodarce komunalnej, zagospodarowaniu przestrzennemu i problemom socjalnym może być wynikiem sprawiedliwego podzielenia uwagi tego organu na rozwiązywanie kilku ważnych zagadnień jednocześnie, może jednak sygnalizować nie do końca ustaloną hierarchię priorytetowych kierunków działania organów gminy. Przyjęcie przez Radę strategii rozwoju gminy i jej celów strategicznych może zmienić ten stan rzeczy.
2. Zwraca uwagę niewielka ilość uchwał Rady poświęcona problemom kultury, bezpieczeństwa, sportu, rekreacji, turystyki i uzdrowiska.
3. Duże skupienie Rady nakierowane w trakcie pierwszych kadencji samorządu na problemy samoorganizacji organów gminy wykazuje tendencję malejącą, co oznacza większą konsolidację organów gminy na problemach podstawowych – zaspakajaniu potrzeb mieszkańców i wytyczaniu kierunków rozwoju gminy.