

UCHWAŁA NR 452/IV/28/05
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCINA-JEZIORNY
z dnia 7 listopada 2005 roku

w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji
Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013.

Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 6) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Miejska Konstancin-Jeziorna postanawia przyjąć Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Program ten ma na celu przyjęcie kierunków działań przy rewitalizacji obszarów miejskich i przemysłowych.

§ 2

Rada Miejska Konstancin-Jeziorna postanawia przyjęty Program w szczególności przeznaczyć do wykorzystania przy uzyskaniu dofinansowania projektów inwestycyjnych z funduszy europejskich.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do uchwały Nr 452/IV/28/05 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 7 listopada w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013

Zarząd Województwa Mazowieckiego podjął decyzję umożliwiającą uruchomienie środków z III Priorytetu Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego w ramach Poddziałania 3.3.1- Rewitalizacja obszarów miejskich oraz Poddziałania 3.3.2- Rewitalizacja obszarów przemysłowych i powojkowych. Na skutek powyższego Gminy oraz inne podmioty mające siedzibę na terenie danej Gminy mogą uzyskać dofinansowanie projektów inwestycyjnych w maksymalnej wysokości do 85 % wartości projektu. Dofinansowaniu podlegają wszelkie prace przygotowawcze oraz inwestycyjne, jak również w określonych przypadkach zakup wyposażenia.

Warunkiem starania o otrzymanie dofinansowania w ramach powyższego Programu jest opracowanie Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013 i przyjęcie go przez Radę Miejską Konstancina-Jeziorny w drodze podjęcia stosownej uchwały.

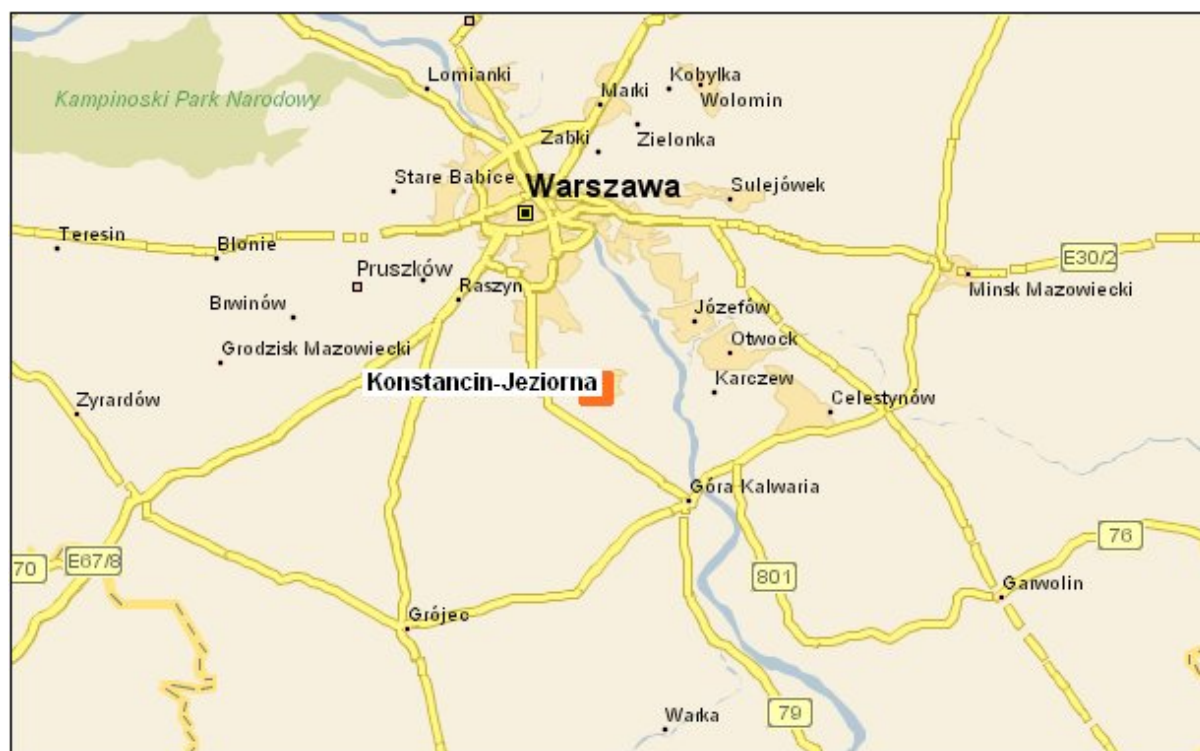
W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Programu jest uzasadnione w celu uzyskania dofinansowania projektów inwestycyjnych z funduszy europejskich.



***LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI
MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA
NA LATA 2004-2013***

KONSTANCIN-JEZIORNA, 2005 r.

Położenie Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna



I. WSTĘP	4
1. CEL PROGRAMU REWITALIZACJI.....	5
2. PROCES OPRACOWANIA PROGRAMU.....	6
II. CHARAKTERYSTYKA OBECNEJ SYTUACJI W GMINIE	7
1. ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	9
2. GOSPODARKA.....	19
3. SFERA SPOŁECZNA.....	21
4. ANALIZA SWOT.....	29
III. POWIĄZANIA PROGRAMU Z DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI	40
1. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO.....	42
2. STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU POWIATU PIASECZYŃSKIEGO.....	43
3. STRATEGIA ROZWOJU MIASTA I GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA DO 2020 ROKU.....	43
4. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	44
IV. ZAŁOŻENIA PROGRAMU REWITALIZACJI	45
1. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO PROGRAMEM REWITALIZACJI –ZASIĘG I UZASADNIENIE.....	45
2. PODOKRESY PROGRAMOWANIA.....	51
3. PODZIAŁ NA ZADANIA.....	51
4. KRYTERIA WYBORU ZADAŃ DO REALIZACJI W RAMACH PILOTAŻU I KOLEJNOŚĆ REALIZACJI.....	52
5. WSKAŹNIKI OSIĄGNIĘĆ.....	52
V. PLANOWANE DZIAŁANIA REWITALIZACYJNE W LATACH 2004-2006 WRAZ ZE ŹRÓDŁAMI FINANSOWANIA	53
1. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA.....	66
2. PLAN ZADAŃ NA LATA 2007-2013.....	67
V. SYSTEM MONITOROWANIA, OCENY I KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ	71
1. SYSTEM MONITOROWANIA, OCENY I AKTUALIZACJI PROGRAMU.....	71
2. KOMUNIKACJA SPOŁECZNA.....	72
VII. PODSUMOWANIE	73

I. WSTĘP

O *rewitalizacji* mówi się co prawda w Polsce już od wielu lat, jednakże po wstąpieniu Polski do struktur Unii Europejskiej słowo *rewitalizacja* nabrało zupełnie innego znaczenia. Dotychczasowe rozumienie *rewitalizacji* w naszym kraju było bowiem dość mocno ograniczone. Najczęściej pojęcie to kojarzyło się ze zwykłym remontem lub renowacją zabytków poprzez działania remontowo-konserwatorskie. Takie rozumienie *rewitalizacji* ma jednak bardzo niewiele wspólnego z prawdziwą *rewitalizacją*.

Funkcjonujące w Unii Europejskiej pojęcie *rewitalizacji* jest znacznie szersze i nie wiąże się już jedynie z remontem lub konserwacją jakiegoś budynku. *Rewitalizacja* to dzisiaj przede wszystkim „przywrócenie dotychczasowych funkcji zdegradowanego społecznie, ekonomicznie, środowiskowo obszaru, bądź zamiana jego dotychczasowych funkcji na nowe”.¹

Rewitalizacja to inaczej „kompleksowy program remontów, modernizacji zabudowy i przestrzeni publicznych, rewaloryzacji zabytków na wybranym obszarze, najczęściej dawnej dzielnicy miasta, w powiązaniu z rozwojem gospodarczym i społecznym. *Rewitalizacja* to połączenie działań technicznych – jak np. remonty – z programami ożywienia gospodarczego i działaniem na rzecz rozwiązania problemów społecznych, występujących na tych obszarach: bezrobocie, przestępczość, brak równowagi demograficznej.

W związku z powyższym nie można więc mówić o *rewitalizacji* jednego budynku, czy *rewitalizacji* placu miejskiego, jeśli te działania dotyczą jedynie modernizacji budynków, czy rewaloryzacji zabytków”². Działania *rewitalizacyjne*, aby były skuteczne muszą mieć silne poparcie wśród jak największej liczby lokalnych aktorów. W proces ten muszą się jak

¹ Przewodnik dotyczący kryteriów planowania oraz zarządzania projektami dotyczącymi *rewitalizacji zdegradowanych obszarów miejskich, po-przemysłowych i po-wojskowych w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego finansowanego ze środków Funduszy Strukturalnych* – dokument roboczy Ministerstwa Gospodarki i Pracy, Warszawa, październik 2004.

² K. Skalski, *Rewitalizacja obszarów starej zabudowy w miastach*, mps, s.1.

najaktywniej włączyć nie tylko przedstawiciele władzy samorządowej i różnych służb publicznych, ale także przedstawiciele sfery biznesu, organizacje obywatelskie i przede wszystkim sami mieszkańcy. Tylko takie zintegrowane działanie pozwoli prawidłowo dokonać rewitalizacji obszaru uznanego za zdegradowany.

Realizacja poszczególnych zadań inwestycyjnych zawartych w lokalnych programach rewitalizacji powinna prowadzić przede wszystkim do trwałego ożywienia gospodarczego miasta, powstawania nowych miejsc pracy, zmniejszania kręgu osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, budowania wielostronnych więzi społecznych, aktywizacji społeczności lokalnych wokół wspólnego rozwiązywania problemów na danym terenie. Stosunkowo szybkie osiągnięcie takich efektów jest możliwe poprzez realizację zintegrowanych, kompleksowych działań rewitalizacyjnych takich jak poprawa warunków lokalowych, modernizacja i rozbudowa infrastruktury, nadawanie nowych funkcji obiektom przemysłowym czy powojkowym, organizowanie przedsięwzięć szkoleniowych, edukacyjnych, kulturalnych czy turystycznych.

Należy jednak bardzo wyraźnie podkreślić, że działania inwestycyjne, modernizacyjne czy szkoleniowe nie są celem rewitalizacji, a jedynie drogą do ożywienia i przywrócenia procesów rozwojowych w zdekapitalizowanych czy zdegradowanych przestrzeniach miejskich. Głównym zadaniem rewitalizacji jest bowiem wzniesienie na terenie rewitalizowanym jak najsilniejszego impulsu do działania wśród lokalnych aktorów, wskazanie im kierunków i sposobów dokonania niezbędnych zmian, które na trwałe zmienią oblicze obszarów problemowych.

1. CEL PROGRAMU REWITALIZACJI

Zasadniczymi celami „*Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013*” jest ożywienie społeczno-gospodarcze zdegradowanych, przemysłowych przestrzeni miejskich, aktywizacja mieszkańców i przedsiębiorców poprzez rozwój turystyki i kultury w oparciu o zasoby dziedzictwa kulturowego, a także zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców i możliwości komunikacyjnych.

Dzięki realizacji tych celów Miasto i Gmina Konstancin-Jeziorna wykorzysta istniejący znaczny potencjał rozwojowy, ocali zasoby dziedzictwa kulturowego od zniszczenia, a także zmniejszy się skala występujących w tej chwili uciążliwych problemów społecznych.

Cele szczegółowe wdrożenia Programu to przede wszystkim:

- zmniejszenie skali zjawiska wykluczenia społecznego wśród mieszkańców terenów rewitalizowanych poprzez stworzenie warunków dla powstawania nowych miejsc pracy,
- zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców,
- zmniejszenie nasilenia problemów społecznych dzięki dostępności pracy, możliwości skorzystania z profesjonalnej i kompleksowej pomocy psychologicznej i społecznej oraz poprawie warunków i standardów kształcenia i szkolenia,
- polepszenie warunków bytowych mieszkańców obszaru rewitalizowanego poprzez poprawę standardu zasobów mieszkaniowych,
- pobudzenie aktywności lokalnych przedsiębiorców oraz stymulowanie procesów prowadzących do nawiązania ściślejszej współpracy wewnątrz tego środowiska,
- stworzenie warunków umożliwiających rozwój małej i średniej przedsiębiorczości poprzez poprawę funkcjonowania infrastruktury technicznej oraz udostępnianie przygotowanych terenów i obiektów inwestycyjnych przeznaczonych dla małych i średnich przedsiębiorstw,
- porządkowanie „starej tkanki” urbanistycznej oraz poprawa estetyki przestrzeni miejskiej,
- przywrócenie nieruchomościom ich utraconej wartości,
- zachowanie i rewaloryzacja istniejących terenów zielonych oraz poprawa stanu środowiska przyrodniczego w obszarze rewitalizowanym.

2. PROCES OPRACOWANIA PROGRAMU

Przygotowanie „*Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013*” zostało poprzedzone badaniami i analizami całego obszaru Miasta i Gminy, celem wytypowania najbardziej zdegradowanych terenów, które w pierwszej kolejności miałyby zostać poddane rewitalizacji. Bazą wyjściową do powyższych analiz były przede wszystkim cele i priorytety zawarte w *Uzupełnieniu do Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego, Narodowym Planie Rozwoju na lata 2004-2006* oraz treść funkcjonującej w obiegu międzynarodowym definicji rewitalizacji.

Ponadto, duży wpływ na decyzje o wyborze obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Konstancin-Jeziorna miał projekt *Strategii rozwoju Gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 roku* opracowanej w sierpniu br. przez Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna oraz Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie, a także *Raport o stanie Gminy Konstancin-Jeziorna* opracowany we wrześniu br. przez Instytut Gospodarki Przestrzennej

i Mieszkalnictwa w Warszawie. Ponadto, dokumenty te zostały również wykorzystane podczas opracowywania niniejszego Programu.

Gotowy dokument *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013* był poddany konsultacjom społecznym, których celem było zweryfikowanie proponowanych w Programie rozwiązań, a także uwzględnienie w nim zgłaszanych przez partnerów społecznych uwag i propozycji nowych przedsięwzięć.

Ponadto utworzono Zespół Zadaniowy składający się z pracowników Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zajmujących się zagadnieniami istotnymi z punktu widzenia opracowywania programu rewitalizacji. Jego rolą było przygotowanie założeń programu i opracowanie jego wstępnej wersji, która została poddana konsultacjom społecznym i po uwzględnieniu zgłoszonych uwag i wniosków przedłożona pod obrady Rady Gminy. Ostateczny głos decyzyjny w tej sprawie miał Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rozwoju i Ładu Przestrzennego.

II. CHARAKTERYSTYKA OBECNEJ SYTUACJI W GMINIE

Gmina miejsko-wiejska Konstancin-Jeziorna usytuowana jest przy południowej granicy Warszawy, w centrum województwa mazowieckiego, na Równinie Warszawskiej. Od południa graniczy z gminą Góra Kalwaria, od zachodu z gminą Piaseczno. Wschodnią granicę wyznacza główny nurt rzeki Wisły. Gmina liczy obecnie około 22.730 mieszkańców i zajmuje obszar o powierzchni 78 km². Odznacza się wysokimi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi, będącymi unikalną kompozycją zabytkowego układu architektoniczno-urbanistycznego miasta i specyficznych cech środowiska przyrodniczego. Podstawowymi walorami i zasobami środowiska przyrodniczego w gminie Konstancin-Jeziorna są: liczne obszary przyrodniczo cenne o dużym stopniu naturalności (objęte w większości ochroną prawną), w tym Lasy Chojnowskie, dolina Jeziorki i skarpa wiślana oraz strefa międzywala i ciągi obniżeń w dolinie Wisły, dobrej jakości wody podziemne o szerokim rozprzestrzenieniu i znacznej miąższości oraz lecznicze wody solankowe, znaczny areal dobrych gleb w dolinie Wisły, a także specyficzny mikroklimat o uznanych właściwościach leczniczych oraz wysokie walory krajobrazowe.

W związku z powyższym Gmina Konstancin-Jeziorna pełni bardzo ważną funkcję uzdrowiskową, mieszkaniową i turystyczno-rekreacyjną w Obszarze Metropolitalnym Warszawy. W uzdrowisku Konstancin-Jeziorna leczone są schorzenia narządu ruchu, choroby

reumatyczne, układu krążenia i układu oddechowego oraz układu wydzielania wewnętrznego i przemiany materii.

Przeprowadzając w 1897 r. parcelację dóbr oborskich (rodziny hrabiów Potulickich) W. Skórzewski postanowił urządzić letnisko, wzorowane na zachodnioeuropejskich kurortach. W 1898 r. geometra K. Madaliński sporządził pierwszy plan regulacyjny Konstancina. Ówczesna właścicielka Konstancina - Maria księżna Ogińska odstąpiła Konstancin Towarzystwu Akcyjnemu Ulepszonych Miejscowości Letniczych. Powołany zarząd czuwał nad przestrzeganiem zasad rozwoju letniska. W 1917 r. Konstancin otrzymał status uzdrowiska. Uprawnienia rozwiązanego Towarzystwa Akcyjnego przejął Zarząd Osady Konstancin i Rada Obywatelska.

Konstancin nie został zniszczony ani w czasie I-szej ani II-giej wojny światowej. Początkiem upadku Konstancina stało się wysiedlenie mieszkańców po Powstaniu Warszawskim. Powojenne władze uniemożliwiły powrót prawowitym właścicielom nieruchomości. Pensjonaty i prywatne wille podzielone zostały na małe lokale mieszkalne lub pomieszczenia przeznaczone na cele publiczne. Najbardziej okazałe wille zajmowali członkowie kolejnych ekip rządów komunistycznych. Przełomowym dla Konstancina był rok 1948, kiedy prof. W. Gruca rozpoczął organizację w mieście Szpitala Chirurgii Kostnej. Początkowo funkcjonował on w kilku willach. W latach 50-tych został rozbudowany przez prof. M. Weissa i przemianowany na Stołeczne Centrum Rehabilitacji (STOCER). Osiągnięcia lekarzy Centrum w leczeniu schorzeń narządu ruchu i pourazowych uszkodzeń kręgosłupa rozślawiły Konstancin nie tylko w kraju, ale i poza granicami. Obok STOCER ulokowały się w Konstancinie inne ośrodki lecznictwa ukierunkowane na rehabilitację, a mianowicie: Szpital Neurologiczny, Instytut Reumatologii, Instytut Kardiologii. W 1975 r. utworzono załączek dzisiejszego Centrum Kształcenia i Rehabilitacji, tj. Zakład Pracy jako Ośrodek Terapii. W 1952 r. miasto Konstancin zostało połączone ze Skolimowem a w 1969 r. z Jeziorną. W 1967 r. odkryte zostały źródła solankowe i Konstancin uzyskał (a właściwie odzyskał po upływie pół wieku) status uzdrowiska. W 1978 r. uruchomiona została teżnia solankowa w Parku Zdrojowym. W końcu lat 70-tych powstały ambitne plany rozwoju uzdrowiska (m.in. budowa basenów solankowych, powiększenie bazy sanatoryjnej, zagospodarowanie Parku Zdrojowego), które dotychczas nie zostały zrealizowane.

Obszar centralny miasta i uzdrowiska objęty jest od 1990 r. ochroną konserwatora zabytków. Bogate jest dziedzictwo kulturowe miasta i gminy, o czym świadczą liczne obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

1. ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Gmina Konstancin-Jeziorna posiada następujące Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego uchwalone przez Radę Miejską Konstancin-Jeziorna:

- a) UCHWAŁA Nr 186/II/30/96 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 8 lipca 1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Parcela, zmieniona UCHWAŁĄ Nr 181/III/27/2000 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 12 października 2000 r.,
- b) UCHWAŁA Nr 360/II/56/98 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa,
- c) UCHWAŁA Nr 361/II/56/98 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Kawęczynek – Borowina,
- d) UCHWAŁA Nr 249/III/36/2001 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kierszek, zatwierdzonego UCHWAŁĄ Nr 46/II/IX/94 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 12 grudnia 1994 r.,
- e) UCHWAŁA Nr 413/III/51/2002 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 24 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych,
- f) UCHWAŁA Nr 320/III/45/2002 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 6 maja 2002 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów wsi Obory gmina Konstancin-Jeziorna tzw. "Pola Oborskie",
- g) UCHWAŁA Nr 44/IV/5/2003 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Wschodniego,

- h) UCHWAŁA Nr 110/IV/8/2003 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 22 września 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Cegielni Chylickiej,
- i) UCHWAŁA NR 111/IV/8/2003 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 22 września 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Wierzbna,
- j) UCHWAŁA NR 179/IV/13/2004 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu „Chylice-Letnisko”,
- k) UCHWAŁA NR 326/IV/21/2005 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 25 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Skolimowa północno-zachodniego - I etap.

Następujący plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony przez Radę Miejską Konstancin-Jeziorna oczekuje na publikację:

- UCHWAŁA NR 408/IV/24/2005 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 18 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Czarnów.

Następujące plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone przez Radę Miejską Konstancin-Jeziorna zostały przekazane do Wojewody Mazowieckiego, celem sprawdzenia zgodności z prawem - przeprowadzonej procedury planistycznej:

- UCHWAŁA NR 435/IV/27/2005 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 17 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Zachodniego, Podkarpia, Skolimowa C- I etap,
- UCHWAŁA NR 436/IV/27/2005 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 17 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Grapa i terenów przyległych.

W uchwalonym w grudniu 1999 r. przez władze samorządowe *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania*, w ramach polityki przestrzennej wobec Gminy Konstancin-Jeziorna przyjęto, że „funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest

funkcja uzdrowiskowa wraz z towarzyszącymi jej funkcjami: usługową (w tym związaną z obsługą turystyki i rekreacji), mieszkaniową, rolniczą i produkcyjną”.

Z uwagi na istnienie na terenie Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna uzdrowiska, dziedzictwa kulturowego, walorów środowiska przyrodniczego oraz stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, jako główne kierunki działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego ustalono:

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

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 zieleni w stosunku do zabudowanych (4,3%), wyższy niż w sąsiednich gminach (Góra Kalwaria - 3,8%, Piaseczno - 3,0%). 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%). 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. 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).

Ze względu na liczne zasoby przyrodnicze i kulturowe zagospodarowanie przestrzenne Gminy Konstancin-Jeziorna podlega określonym rygorom wynikającym z ochrony

środowiska przyrodniczego (w tym prawnej ochrony niektórych obszarów), ochrony dziedzictwa kulturowego (prawnej ochrony w strefach konserwatorskich) oraz prawnej ochrony uzdrowiska. Centralna część miasta i uzdrowiska została objęta w 1990 r. ochroną przez wpisanie zespołu urbanistyczno-budowlanego do rejestru zabytków Miasta Stołecznego Warszawy pod numerem rejestru 1415-A. Najcenniejsze zespoły budowlane, budynki i obiekty o wielkiej wartości historycznej zostały objęte następującymi strefami ochrony konserwatorskiej:

- strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego (od północy ograniczonego rzeką Jeziorką, od północnego-wschodu – ulicą Literatów, od południowego-wschodu – ulicą Od Lasu, od południa - granicą rezerwatu Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, od zachodu - ulicą Deotymy),
- strefą 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 Oblubieńca N.M.P. 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,
- Specjalistycznego Centrum Rehabilitacji (STOCER),
- 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.

Ze względu na szybkie niszczenie budynków znajdujących się zespole budowlanym w strefie ochrony konserwatorskiej wiele z nich wymaga podjęcia natychmiastowych działań rewitalizacyjnych, dlatego też pilne staje się opracowanie *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013*, który pozwoli skorzystać Gminie i Miastu z dotacji Unii Europejskiej m.in. na ratowanie wspomnianych wyżej budynków.

Nowa zabudowa jest zróżnicowana; wiele budynków współczesnych dobrze jest szarmonizowanych z historycznym zespołem budowlanym, ale są też obiekty pozostające w rażącej dysharmonii z zabytkami. Miasto nie posiada jeszcze wykształconego centrum administracyjno-handlowo-usługowego.

Część obszaru gminy Konstancin-Jeziorna jest uzdrowiskiem. Tradycje Konstancina jako uzdrowiska sięgają 1917 r., kiedy dawne letnisko otrzymało status osady uzdrowiskowej. Naturalne właściwości lecznicze Konstancina-Jeziorny wynikają ze specyficznego mikroklimatu, tworzonego przez pobliskie Lasy Chojnowskie, Lasy Słomczyńskie i Las Kabacki. W celu ochrony warunków naturalnych, niezbędnych do prowadzenia i rozwijania lecznictwa uzdrowiskowego oraz kształtowania czynników środowiskowych, w Statucie Uzdrowiska ustalono obszary ochrony uzdrowiskowej. Wyodrębniono pięć stref ochronnych, w stosunku do których określono zakazy i nakazy dotyczące zagospodarowania przestrzennego. Podstawowy obszar uzdrowiska położony jest na południe od rzeki Jeziorki i obejmuje teren leśny, rozparcelowany pod zabudowę rezydencjalno-letniskową oraz zabudowę 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.

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 turystyki i rekreacji weekendowej są Lasy Chojnowskie i Słomczyńskie, brzegi Wisły (w granicach międzywala) oraz ciągi starorzeczy i obniżen na tarasie zalewowym. Wybredni turyści mogą także podziwiać - objęte ochroną rezerwatową - cenne enklawy roślinności naturalnej w rejonie skarpy wiślanej i na wyspach w korycie Wisły. Miejscem interesujących spacerów jest Park Zdrojowy z tężnią oraz zespoły zabytkowych willi w samym mieście. Na terenie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, w jego otulinie i w okolicy znajdują się liczne miejsca pamięci narodowej i historyczne cmentarze. W Czarnowie na terenie miasta funkcjonuje Muzeum Opowiadaczy Historii, a przy ulicy Mirkowskiej Muzeum Papiernictwa. Istniejące ścieżki rowerowe, jak również ścieżka zdrowia wymagają uporządkowania i wyposażenia w niezbędną infrastrukturę. Brak jest odpowiedniego zagospodarowania brzegów rzeki Jeziorki i Wisły. Nie ma na terenie gminy Ośrodka Informacji Turystycznej.

Bieżąca polityka przestrzenna Miasta i Gminy realizowana jest poprzez opracowywanie i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W czasie obecnej

kadencji samorządu uchwalono osiem planów miejscowych, a 6 znajduje się w końcowej fazie procedury planistycznej. W czasie obecnej kadencji w odniesieniu do 24 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.

WYBRANE DANE STATYSTYCZNE DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Stan rozwoju infrastruktury komunalnej w gminie jest zróżnicowany tak dziedzinowo, jak i przestrzennie. Rozwój komunalnej infrastruktury technicznej na terenie gminy Konstancin-Jeziorna był ciągły i 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.

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. Wykorzystanie sieci rozdzielczych, wyrażone liczbą połączeń prowadzących do budynków mieszkalnych na 1 km przewodów, wynosiło w gminie 29,9 szt./km (2002 r.). Stopień zaspokojenia potrzeb gminy w wodę z wodociągów sieciowych na potrzeby gospodarstw domowych wyraża się wskaźnikiem 35,3 m³/mieszkańca/rok.

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 4 stacji ujęć wody, a wodociągi zakładowe z 2 własnych SUW. Większość z nich jest w dobrym stanie

technicznym. W latach poprzednich zmodernizowane zostały SUW Opacz, SUW Warecka i SUW Grapa. Planowana jest modernizacja niektórych SUW.

Podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę części centralnej miasta Konstancin-Jeziorna jest ujęcie komunalne przy ul. Wareckiej, które współdziała z ujęciem w osiedlu Grapa. Dzielnice miasta – Chylce i Stare Wierzbno są zaopatrywane z ujęcia w miejscowości Siedliska, gmina Piaseczno. Północno-wschodnia część miasta jest częściowo zasilana z zakładowych ujęć wody firmy Metsa 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 z Wodociągu Warszawskiego. Według danych Narodowego Spisu Powszechnego (2002 r.) w wodociągi lokalne wyposażonych było 51,4% mieszkań na obszarze gminy Konstancin-Jeziorna, z tego w mieście 54,4%, na wsi - 42,8%.

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. 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. Pod względem odsetka mieszkańców korzystających ze zbiorowego, zorganizowanego odbioru ścieków, miasto Konstancin-Jeziorna lokuje się najniżej w powiecie piaseczyńskim, ze wskaźnikiem 42,8% (2001 r.) ze względu na duży udział zabudowy jednorodzinnej w Konstancinie-Jeziornie. Ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane miejską siecią kanalizacyjną podlegają oczyszczaniu w urządzeniach zakładowych firmy Metsa Tissue S.A. w mieście 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.

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. Z masy odpadów przemysłowych wytworzonych ok. 48% wykorzystano, a ok. 52% składowano. Wytwórcą odpadów była głównie firma Metsa Tissue S.A. Na zakładowym składowisku odpadów paleniskowych i poprodukcyjnych (o powierzchni 7 ha) nagromadzono odpady w ilości 40 tys. ton. Dokonany w 2000 r. „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 2009 r. Do tego czasu eksploatacja składowiska będzie skojarzona z jego sukcesywną rekultywacją. Na terenie gminy aktualnie nie występuje problem przemysłowych odpadów niebezpiecznych. Większość odpadów wytwarzanych w gminie Konstancin-Jeziorna koncentruje się na obszarze miasta - ok. 90% łącznej masy. 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 na terenach wiejskich. Przedmiotem zbiórki są: papier i tektura, szkło i tworzywa sztuczne pozyskiwane do pojemników 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.

Podstawową formą unieszkodliwiania odpadów zmieszanych, które nie są poddawane segregacji i odzyskowi, jest składowanie. Odpady są deponowane na składowiskach zlokalizowanych na terenie gminy i poza jej granicami.

Odpady komunalne gminy stanowią ok. 16,7% masy odpadów 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-Jeziorna wynosiła w 2002 r. 70,2 km, a wskaźnik uzbrojenia terenów – 412,9 km/100 km², (trzykrotnie wyższy aniżeli wskaźnik dotyczący sieci wodociągowej). Z gazu sieciowego korzysta 83,4% mieszkańców miasta. 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 o funkcji uzdrowiskowej jest bardzo pozytywne.

Zużycie gazu zimnego w mieście Konstancin-Jeziorna 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 z szerszego wykorzystania gazu na potrzeby ogrzewania mieszkań.

Ciepłownictwo komunalne

Na terenie gminy Konstancin-Jeziorna nie występuje scentralizowany system zaopatrzenia w ciepło. Potrzeby cieplne pokrywane są w oparciu o rozproszone źródła ciepła. Największym źródłem ciepła, opartym na wykorzystaniu węgla kamiennego, jest EC „Mirków” w firmie Metsa Tissue S.A., produkująca ciepło na potrzeby własne i dla osiedla "Mirków". Ciepłownie komunalne opalane gazem przewodowym zaopatrują budownictwo wielorodzinne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie Specjalistycznego Centrum Rehabilitacji (STOCER), obiekty uzdrowiskowe oraz zespoły budynków spółdzielni mieszkaniowych na terenie osiedla Grapa. Sieci cieplne komunalnych źródeł ciepła podlegały okresowej rozbudowie. Kotłownie przemysłowe opalane węglem kamiennym zaspokajają potrzeby własnych zakładów. Drobne kotłownie (wbudowane) obsługują obiekty infrastruktury społecznej gminy. W związku z intensywną rozbudową sieci gazowej gminy, wprowadza się w szerokim zakresie jako paliwo ekologiczne gaz ziemny.

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 piaseczyńskiego w 2002 r. było najwyższe w Konstancinie-Jeziornie – 1334,6 kWh/M/r. (w Piaseczno - 1279,3 kWh, w. Górze Kalwarii - 796,0 kWh). Największym źródłem ciepła, opartym na wykorzystaniu węgla kamiennego, jest EC „Mirków” w firmie Metsa Tissue S.A., produkująca ciepło na potrzeby własne i dla osiedla "Mirków".

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 umożliwi telefonii bezprzewodowa, która staje się poważnym konkurentem i przyczynia się do racjonalizacji usług świadczonych przez operatorów telefonii przewodowej.

Komunikacja

Ogólna długość podstawowego układu dróg gminy Konstancin-Jeziorna 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. Stan nawierzchni dróg asfaltowych jest w większości zły (spękania, nierówności, ubytki, wyrwy, koleiny, łaty itp.).

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. Przyczyną wolnego rozwoju sieci drogowej są wysokie koszty jednostkowe budowy dróg o nawierzchniach asfaltowych oraz niewystarczające środki finansowe przeznaczane z budżetów (centralnego, wojewódzkiego, powiatowego i gminnych) na budowę dróg. 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”.

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).

Ostatnie inwestycje w gminie Konstancin-Jeziorna, istotne dla poprawy warunków ruchu dojazdowego do Warszawy, miały miejsce w latach 70. ubiegłego wieku. Powstała wtedy dwujezdniowa trasa nr 724 doprowadzona do granicy gminy (ul. Przyczółkowa w Warszawie). Od tego czasu nie prowadzi się na terenie gminy generalnych modernizacji zarówno dróg wojewódzkich, jak i powiatowych, a prace koncentrują się na 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.

Przez gminę Konstancin-Jeziorna przechodzi niezeletryfikowana normalnotorowa bocznicza jednotorowa ze stacji Okęcie do elektrociepłowni „Siekierki”, mająca charakter ślepo zakończonej linii kolejowej służącej wyłącznie do przewozów towarowych, w tym głównie do dowozu węgla do elektrociepłowni. Na terenie miasta i gminy brak jest linii kolejowych, służących do ruchu pasażerskiego.

Jedyną formą pasażerskiego transportu publicznego w 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. Obecna jakość transportu publicznego 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.

2. GOSPODARKA

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. Według statystyki GUS dla miast w Konstancinie-Jeziornie dominował sektor prywatny – 2.065 firm, w tym 200 spółek prawa handlowego. 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. Natomiast 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.

Do najważniejszych podmiotów gospodarczych w gminie Konstancin-Jeziorna należy zaliczyć:

jednostki lecznictwa i rehabilitacji:

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

firmy produkcyjne:

- Metsa 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)

Głównymi miejscami pracy są: Specjalistyczne Centrum Rehabilitacji i Lecznictwa Schorzeń Narządu Ruchu - STOCER (746 zatrudnionych w 2005 r.), Centrum Kształcenia i Rehabilitacji (260 zatrudnionych), Uzdrowisko Konstancin-Zdrój Sp. z o.o. (118 zatrudnionych), w których łącznie pracują 1.124 osoby, tj. więcej niż połowa ogółu pracujących w mieście. Rolnictwo w gospodarce gminy Konstancin-Jeziorna stopniowo traci na znaczeniu w miarę urbanizacji terenów wiejskich. W okresie 1996 - 2002 zmniejszyła się powierzchnia użytków rolnych (o 33,4%) a przede wszystkim sadow (o 78,4%) oraz użytków zielonych (o 49,3%).

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. Jednakże 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).

3. SFERA SPOŁECZNA

Demografia

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. Typ rozwoju demograficznego gminy Konstancin-Jeziorna cechuje przewaga przyrostu migracyjnego nad przyrostem naturalnym. 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. Wskaźnik liczby kobiet na 100 mężczyzn od 1996 r. utrzymuje się na poziomie 111-110. 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%). 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. W 2002 r. gminę zamieszkiwało 2.385 osób niepełnosprawnych (10,6% ogółu mieszkańców), w tym w mieście 1.811 osób (11,1% ogółu mieszkańców miasta) a na wsi 574 (9,2% ogółu mieszkańców wsi).

W 2002 r. 15 200 mieszkańców gminy (67,5%) utrzymywało się z pracy, w tym 12.318 z pracy najemnej a 2.882 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.

Wykształcenie

Z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Konstancin-Jeziorna korzystną cechą jej zasobów ludzkich jest dość wysoki poziom wykształcenia, mierzony udziałem osób z wykształceniem średnim i wyższym. 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%. Grupa ludności z wykształceniem podstawowym nieukończonym i bez wykształcenia szkolnego stanowiła w gminie Konstancin-Jeziorna 2,9% ogółu mieszkańców.

Na terenie Gminy Konstancin-Jeziorny funkcjonują następujące szkoły publiczne:

1. Zespół Szkół Nr 1 w Konstancinie-Jeziornie, w którego skład wchodzi m.in.:
 - a) Szkoła Podstawowa Nr 1
 - b) Gimnazjum Nr 1
 - c) Oddział Przedszkolny „O”
2. Zespół Szkół Nr 2 w Konstancinie-Jeziornie, w którego skład wchodzi m.in.:
 - a) Szkoła Podstawowa Nr 2
 - b) Gimnazjum Nr 2
 - c) Oddział Przedszkolny „O”
3. Zespół Szkół Nr 3 w Konstancinie-Jeziornie, w którego skład wchodzi m.in.:
 - a) Szkoła Podstawowa Nr 4

- b) Gimnazjum Nr 3
 - c) Oddział Przedszkolny „O”
4. Zespół Szkół Nr 4 w Słomczynie, w którego skład wchodzi m.in.:
- a) Szkoła Podstawowa Nr 5
 - b) Gimnazjum Nr 4
 - c) Oddział Przedszkolny „O”
5. Szkoła Podstawowa Nr 3 w Konstancinie-Jeziornie
- a) Oddział Przedszkolny „O”
6. Szkoła Podstawowa Nr 6 w Opaczy
- a) Oddział Przedszkolny „O”

Ponadto na terenie Gminy funkcjonują następujące szkoły prywatne:

1. Prywatna Szkoła Podstawowa Nr 42 w Konstancinie-Jeziornie
2. Prywatne Gimnazjum Nr 1 w Konstancinie-Jeziornie
3. Szkoła Amerykańska w Warszawie (*American School of Warsaw*)

Ogólna liczba dzieci w placówkach szkolnych wynosi 2.107, w tym:

w szkołach podstawowych	- 1.260
w oddziałach przedszkolnych „O”	- 173
w gimnazjach	- 674

Na terenie gminy Konstancin-Jeziorna funkcjonują 4 gminne przedszkola, do których uczęszcza 350 dzieci. Są to:

1. Przedszkole Nr 1 w Konstancinie-Jeziornie,
2. Przedszkole Nr 2 („Tęczowe Przedszkole”) w Konstancinie-Jeziornie,
3. Przedszkole Nr 3 („Leśna Chatka”) w Konstancinie-Jeziornie,
4. Przedszkole Nr 4 w Oborach.

Działają również 3 niepubliczne przedszkola, do których uczęszcza ok. 80 dzieci.

Co prawda szkoły podległe gminie są systematycznie remontowane jednakże wymagają one dalszych remontów i działań modernizacyjnych: remontów sieci c.o. i wodno-kanalizacyjnej, 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 w Konstancinie-Jeziornie, toru do jazdy na wrotkach przy Zespole Szkół w Słomczynie, kompleksowy remont Zespołu Szkół Nr 1 i SP nr 3 oraz remont kotłowni i ocieplenie szkoły w Słomczynie.

Oprócz sieci szkół podstawowych i gimnazjów podległych gminie na terenie gminy Konstancin-Jeziorna funkcjonują ponadgimnazjalne placówki szkolne (i inne związane z oświatą), które także zaspokajają istotną część potrzeb edukacyjnych ludności gminy. Należą do nich licea w Zespole Szkół w Konstancinie-Jeziornie oraz placówki szkolnictwa specjalnego. Miasto Konstancin-Jeziorna nie posiada zasadniczych szkół zawodowych. Problemem jest także niedostateczna liczba klubów młodzieżowych oraz świetlic środowiskowych i socjoterapeutycznych, zbyt mała rola środowiskowa szkół oraz placówek oświatowych i ich uspołecznienie, oraz brak rozwiązań architektonicznych w placówkach oświatowych umożliwiających edukację dzieciom niepełnosprawnym.

Bezrobocie

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). 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. 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 dłużej niż 12 miesięcy. Stopa bezrobocia w gminie w 2002 r. wyniosła 15,0% (w mieście - 15,6%, na wsi - 13,4%). 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). Wzrost liczby bezrobotnych nastąpił m.in. w wyniku prywatyzacji Warszawskich Zakładów Papierniczych w Jeziornie.

Poziom ubóstwa

Z informacji uzyskanych w wyniku przeprowadzonej przez Starostwo piaseczyńskie ankiety w gminach powiatu piaseczyńskiego w roku 1999 wynika, że liczba osób potrzebujących pomocy i opieki społecznej na terenie gminy Konstancin-Jeziorna wynosi około 1.300 osób tj.: 5,76% 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 osób tj.: 11,47% ogółu rodzin zamieszkałych w gminie, a liczbę osób w tych rodzinach szacuje się na 2.129 tj.: 9,2% ogółu mieszkańców gminy. Powyższe zestawienie danych wskazuje na rozszerzenie się zjawisk ubóstwa i bezsilności społecznej na terenie gminy Konstancin-Jeziorna w okresie 1999-2003.

Dziedziny, w których konstanciński OPS udziela pomocy to:

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

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. 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. 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. OPS zatrudnia 20 osób (w tym 7 opiekunek domowych) na 19 etatach. Wśród pracowników socjalnych brakuje (zgodnie ze wskazaniem 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 liczba 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.

Podstawowa opieka zdrowotna

Podstawowa publiczna opieka zdrowotna na terenie gminy podlega SPZ ZOZ z siedzibą przy ul. Wareckiej w Konstancinie-Jeziornie. 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 w/w 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-Jeziorny działa około 15 niepublicznych placówek

świadczących usługi zdrowotne, w tym 3 zespoły lekarzy – specjalistów oraz 4 gabinety stomatologiczne.

Ponadto, jak już wcześniej wspomniano, w 1967 r. Konstancin-Jeziorna uzyskał status uzdrowiska. Posiada źródło termalne i tężnię solankową oraz specyficzny mikroklimat. Złoże lecznicze stanowi solanka jodowo-żelazisto-bromkowo-wapniowo-potasowa, która wykorzystywana jest w postaci naturalnych inhalacji oraz zabiegów wodnych. Uzdrowisko "Konstancin - Zdrój" Spółka z o.o. obejmuje następujące zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego:

- ✓ Zakład Przyrodoleczniczy,
- ✓ Tężnia Solankowa w Parku Zdrojowym,
- ✓ Sanatorium "Przy Źródle" (rehabilitacja pacjentów ze schorzeniami górnych i dolnych dróg oddechowych, schorzeniami narządu ruchu i z nadciśnieniem tętniczym),
- ✓ Sanatorium "Fraszka" (rehabilitacja pacjentek po amputacji piersi),
- ✓ Sanatorium "Marysieńka" (rehabilitacja schorzeń narządu ruchu i chorób układu oddechowego),
- ✓ Szpital Rehabilitacji Kardiologicznej (działający pod patronatem Instytutu Kardiologii),
- ✓ Szpital Rehabilitacji Schorzeń Narządu Ruchu,
- ✓ Szpital Rehabilitacji Neurologicznej.

Konstancin-Jeziorna to jeden z najlepszych w Polsce ośrodków leczenia schorzeń narządu ruchu. Specjalistyczne Centrum Rehabilitacji i Leczenia Schorzeń Narządu Ruchu im. M. Weissa (STOCER) jest wiodącą jednostką w walce z chorobami narządu ruchu i kręgosłupa.

Współdziałanie władz gminy z pełniącymi ponadlokalne funkcje placówkami lecznictwa uzdrowiskowego i rehabilitacji - w ramach wspólnie akceptowanego programu rozwoju uzdrowiska - ma duże znaczenie. Rozwijanie funkcji uzdrowiskowej miasta i gminy należy do priorytetów polityki organów gminy. Świadczy o tym przyjęcie w czerwcu 1995 r. przez Radę Miejską uchwały w sprawie uznania charakteru i kierunków rozwoju Konstancina-Jeziorny jako uzdrowiska. Władze gminy przeprowadziły, wspólnie z SARP, konkurs architektoniczny na modernizację terenów Parku Zdrojowego oraz budowę amfiteatru. W grudniu 2003 r. gmina nabyła 2,7 ha gruntów w celu powiększenia Parku Zdrojowego.

Kultura, sport i rekreacja

Najważniejszą placówką kultury na terenie gminy jest Konstanciński Dom Kultury mieszczący się obecnie 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 wiejskie. Działa też biblioteka publiczna i jej filie. 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 Miasta i Gminy willi Halinówka znalazłyby miejsce nie tylko OPS i Straż Miejska, ale również pomieszczenia dla licznych lokalnych organizacji społecznych (około 26 organizacji).

Bezpieczeństwo

Na terenie miasta Konstancin-Jeziorna działa Komisariat Policji o niepełnej obsadzie etatowej. Będąca jednostką organizacyjną gminy Straż Miejska działa przede wszystkim w patrolach zmotoryzowanych w porach dnia uznawanych za najbardziej niebezpieczne – wspólnie z policją.

Mieszkalnictwo

Na terenie gminy Konstancin-Jeziorna występują różne typy zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym standardzie: wielorodzinna, jednorodzinna, letniskowa, baraki, zagrodowa i mieszkalnictwo zbiorowe. W segmencie mieszkalnictwa komunalnego (podległego bezpośrednio 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 było 5). Mimo stosunkowo dużej dynamiki budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy Konstancin-Jeziorna w gminnym "Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2004-2008" przewidziano (w zasobach komunalnych) oddanie 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 r. oraz przygotowanie terenów pod rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Za najważniejsze problemy w dziedzinie mieszkalnictwa komunalnego w Gminie Konstancin-Jeziorny uznaje się:

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

Za priorytety w dziedzinie mieszkalnictwa komunalnego w Gminie Konstancin-Jeziorny uznaje się:

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

4. ANALIZA SWOT

Miasto i Gmina Konstancin-Jeziorna, podobnie jak wiele innych polskich miejscowości charakteryzuje się pewnymi słabymi i mocnymi stronami, które pośrednio lub bezpośrednio wpływają na rozwój Miasta i Gminy. W kwestii rewitalizacji danego terenu, poza mocnymi i słabymi stronami, równie ważne są wszelkie uwarunkowania zewnętrzne mające istotny wpływ na szanse i zagrożenia miasta i gminy.

Działania planowane na terenach rewitalizowanych w ramach *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013* mają na celu maksymalne wykorzystanie mocnych stron i szans Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna celem wyeliminowania jak największej ilości słabych stron oraz zapobieżenia wystąpienia ewentualnych zagrożeń.

Poniższa analiza SWOT została zrealizowana m.in. w oparciu o *Raport o stanie gminy Konstancin-Jeziorna*, a także *Strategię zrównoważonego rozwoju powiatu piaseczyńskiego*.

Ze względu na wielowątkowość pojawiających się mocnych i słabych stron, a także szans i zagrożeń w odniesieniu do obszaru Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zdecydowano o prezentacji analizy SWOT w następującym układzie:

- środowisko przyrodnicze,

- środowisko społeczne,
- działalność gospodarcza,
- zasoby i gospodarka nieruchomościami,
- zagospodarowanie przestrzenne,
- infrastruktura społeczna,
- infrastruktura i gospodarka komunalna,
- komunikacja,
- gospodarka finansowa,
- kierunki polityki Rady Miejskiej.

Środowisko przyrodnicze

MOCNE STRONY

- Liczne obszary przyrodniczo cenne o dużym stopniu naturalności, w tym Lasy Słomczyńskie, dolina Jeziorki i skarpa wiślana oraz strefa międzywala i ciągi obniżeń w dolinie Wisły.
- Obszary zabudowy jednorodzinnej (często o charakterze willowym i rezydencjonalnym) na dużych działkach leśnych i parkowych, pełniące ważną rolę siedlisko- i klimatotwórczą.
- Dobrej jakości wgłębne wody podziemne o szerokim rozprzestrzenieniu i znacznej miąższości oraz lecznicze wody solankowe, wykorzystywane w tężni.
- Znaczny areał dobrych gleb w dolinie Wisły, sprzyjający rozwojowi produkcji warzywniczej i sadowniczej.
- Specyficzny mikroklimat o uznanych właściwościach leczniczych.
- Wysokie walory krajobrazowe i niepowtarzalny charakter Konstancina-Jeziorny jako miasta-ogrodu.
- Prawidłowo ukształtowany system obszarów chronionych, zabezpieczający najcenniejsze tereny gminy.

SŁABE STRONY

- Rosnąca presja urbanizacyjna na obszary o wysokich walorach przyrodniczych, przejawiająca się przede wszystkim w nadmiernym rozproszeniu zabudowy oraz niekontrolowanym rozwoju turystyki i rekreacji.

- Brak lub niewystarczająca izolacja użytkowych poziomów wodonośnych oraz ich nadmierna eksploatacja, prowadząca do powstania lejów depresyjnych.
- Utrzymujące się zanieczyszczenie wód powierzchniowych oraz -w niektórych rejonach gminy – płytkich wód podziemnych.
- Lokalne zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego, szczególnie w obszarach silnie zurbanizowanych oraz wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu.
- Degradacja i zaśmiecenie powierzchni ziemi (liczne „dzikie” wysypiska śmieci i wylewiska nieczystości).
- Nadmierny hałas, szczególnie wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu .
- Zagrożenie powodziowe w dolinach Wisły i Jeziorki.
- Niska świadomość ekologiczna i niedostateczna aktywność mieszkańców na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego

Środowisko społeczne

MOCNE STRONY

- Niewielki, ale stały wzrost liczby mieszkańców (od 1990 r.).
- Stały napływ migrantów (dodatnie saldo migracji).
- Relatywnie dobry poziom wykształcenia mieszkańców (wyższy niż przeciętny w podregionie warszawskim).

SŁABE STRONY

- Ujemny przyrost naturalny.
- Zmiany w strukturze wieku ludności zapowiadające proces starzenia się mieszkańców (wzrost udziału ludności w wieku produkcyjnym i spadek udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym).
- Relatywnie mały udział osób utrzymujących się z pracy w ogólnej liczbie mieszkańców (niższy niż średni w powiecie piaseczyńskim i w podregionie warszawskim); wysoki udział osób utrzymujących się z emerytur i rent.
- Dysproporcje w poziomie zamożności mieszkańców; wspaniałe rezydencje najbogatszych Polaków oraz zdewastowane przedwojenne zabytkowe wille, zamieszkałe przez ubogich lokatorów.

Działalność gospodarcza

MOCNE STRONY

- Znaczny potencjał w mieście podmiotów prowadzących działalność leczniczą i rehabilitacyjną (STOCER – 746 zatrudnionych, Centrum Kształcenia i Rehabilitacji – 260, Uzdrowisko „Konstancin” – 118).
- Relatywnie duża liczba firm prywatnych prowadzących działalność w sektorze usług, w tym w ochronie zdrowia, obsłudze nieruchomości, ubezpieczeniach, hotelarstwie i gastronomii.
- Ograniczona działalność przemysłowa (tylko jeden zakład produkcji wyrobów papierniczych – Metsa Tissue SA).
- Duże zainteresowanie gminą ze strony inwestorów.

SŁABE STRONY

- Spadek liczby miejsc pracy na terenie miasta, związany z prywatyzacją Warszawskich Zakładów Papierniczych.
- Brak gospodarstw ekologicznych i agroturystycznych.
- Brak wymogów ze strony gminy w stosunku do inwestorów odnośnie działań na rzecz wspólnoty.

Zasoby i gospodarka nieruchomościami

MOCNE STRONY

- Wysoka wartość przestrzeni gminy (wysokie ceny działek), zwłaszcza w części centralnej.
- Powiększanie zasobu nieruchomości gminy w wyniku racjonalnej gospodarki prowadzonej przez samorząd.
- Wykup przez gminę gruntów pod rozbudowę Parku Zdrojowego i inne cele publiczne.

SŁABE STRONY

- Nieuregulowana sytuacja prawno-własnościowa wielu nieruchomości.
- Trudności z wykupem gruntów pod drogi publiczne zatwierdzone w miejscowych planach zagospodarowania

Zagospodarowanie przestrzenne

MOCNE STRONY

- Relatywnie wysoki udział terenów zieleni w stosunku do terenów zabudowanych w ogólnej powierzchni terenów osiedlowych.
- Czytelny układ przestrzenny miasta, ukształtowany w wyniku parcelacji terenów leśnych.
- Zespoły budowlane, budynki i obiekty o wielkiej wartości historycznej (w tym ponad 100 unikatowych historycznych willi, zespoły dworsko-parkowe, dobrze zachowany zespół fabrycznej architektury mieszkaniowej – jeden z trzech na Mazowszu), tworzące wraz z krajobrazem wyjątkowy klimat obszaru miasta i gminy.
- Odbudowa willi według ich pierwotnego, zabytkowego kształtu
- Wiele współczesnych budynków dobrze zharmonizowanych z historycznym zespołem budowlanym.
- Status uzdrowiska; rygory wynikające z prawnej ochrony uzdrowiska sprzyjają kształtowaniu ładu przestrzennego.
- Konsekwentna realizacja polityki przestrzennej gminy poprzez opracowywanie i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; dążenie samorządu do objęcia planami miejscowymi całego obszaru miasta i gminy.
- Organizacja konkursów architektoniczno-urbanistycznych (m.in. na projekt gmachu Urzędu Miasta i Gminy oraz koncepcję zagospodarowania przestrzennego Parku Zdrojowego), umożliwiającą realizację dobrych projektów.

SŁABE STRONY

- Zdegradowana część starej zabudowy w obrębie zespołu urbanistyczno-budowlanego.
- Degradacja zespołów dworsko-parkowych na terenie gminy.
- Niektóre nowe budynki pozostające w rażącej dysharmonii z zabytkami.
- Brak wykształconego centrum miasta i gminy.
- Brak wykształconych ośrodków lokalnych na terenie gminy.
- Niedostateczne zagospodarowanie dla rozwoju funkcji uzdrowiskowej oraz turystyczno-rekreacyjnej (w tym Parku Zdrojowego).
- Bariery architektoniczno-urbanistyczne dla osób niepełnosprawnych.
- Brak uchwalonych i zatwierdzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów strategicznych, tj.: strefy uzdrowiskowej „A”, obszaru centrum, obszaru obwodnicy.

Infrastruktura społeczna

MOCNE STRONY

- Znacząca poprawa standardu mieszkań na terenie gminy.
- Opracowanie przez organy gminy średniookresowego programu poprawy i rozwoju komunalnej gospodarki mieszkaniowej.
- Podjęcie i realizacja inwestycji z zakresu mieszkalnictwa komunalnego.
- Systematyczne remontowanie szkół gminnych.
- Stosunkowo dobre warunki nauki w szkołach gminnych.
- Zakończenie restrukturyzacji podstawowej opieki zdrowotnej.
- Rozwój niepublicznych placówek opieki zdrowotnej.
- Tradycja uzdrowiska i podstawowa baza lecznictwa uzdrowiskowego
- Budowa obiektów sportowych przy szkołach gminnych.
- Wykorzystywanie przez dzieci i młodzież bazy sportowej Centrum Kształcenia i Rehabilitacji.

SŁABE STRONY

- Duży stopień dekapitalizacji komunalnego zasobu mieszkaniowego.
- Długa kolejka oczekujących na mieszkania komunalne.
- Mała ilość mieszkań socjalnych.
- Mała konkurencyjność szkół średnich na terenie gminy wobec oferty szkół z terenu Warszawy; brak szkoły średniej na wysokim poziomie.
- Niezaspokojone potrzeby remontowe publicznych przychodni zdrowia.
- Słaba obsada personalna wiejskich przychodni zdrowia.
- Brak kompleksowego programu rozwoju Konstancina jako uzdrowiska.
- Zły stan techniczny pomieszczeń komisariatu policji.
- Złe warunki lokalowe Urzędu Gminy.
- Brak oferty turystycznej gminy..
- Niski poziom współdziałania gminy Konstancin-Jeziorna z Warszawą i gminami z powiatu piaseczyńskiego w sferze kultury, turystyki i rekreacji oraz sportu.
- Brak samorządowego ośrodka sportowego

Infrastruktura techniczna

MOCNE STRONY

- Oczyszczanie ogółu ścieków bytowo-gospodarczych odprowadzanych miejską siecią kanalizacyjną metodami biologicznymi z podwyższonym usuwaniem biogenów w urządzeniach firmy Metsa Tissue na terenie miasta .
- Przyśpieszony – w ostatnich latach – rozwój sieci gazowej i wzrost zużycia gazu na cele ogrzewania; obniżenie zanieczyszczeń powietrza ze źródeł indywidualnego zaopatrzenia w ciepło; korzystne efekty ekologiczne z tytułu wysokiego stopnia korzystania z gazu bezprzewodowego.
- Wprowadzanie gazu ziemnego jako paliwa ekologicznego w obiektach ciepłownictwa komunalnego gminy.
- Wysoki w gminie poziom jednostkowego zużycia energii elektrycznej w gospodarstwach domowych (najwyższy na obszarze powiatu).
- Wdrażanie na terenie gminy selektywnej zbiórki odpadów komunalnych
- Podejmowanie w Urzędzie Miasta i Gminy tworzenia baz danych (monitoringu) stanu i zmian komunalnej infrastruktury technicznej

SŁABE STRONY

- Niski udział zbiorowych systemów wodociagowych i kanalizacyjnych w zaspokajaniu potrzeb bytowych mieszkańców gminy; duża ilość lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków komunalnych na obszarze miasta i wsi.
- Duże dysproporcje pomiędzy uzbrojeniem terenów gminy w sieci wodociagowe i kanalizacyjne; niedorozwój kanalizacji sanitarnej (wysoki na terenach wiejskich).
- Brak zorganizowanego i zgodnego z prawem usuwania znaczącej części odpadów komunalnych wytwarzanych na obszarze gminy ; powstawanie „dzikich wysypisk”.
- Brak kompleksowego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.
- Niekontrolowany zrzut do środowiska ścieków gromadzonych w indywidualnych zbiornikach nie podlegających wywozowi taborem asenizacyjnym do stacji zlewnych; możliwość wzrostu zagrożenia środowiska przyrodniczego i zdrowia mieszkańców.
- Brak zorganizowanego postępowania z odpadami niebezpiecznymi; potencjalne zagrożenie środowiska przyrodniczego.
- Słabe wykorzystanie inwestorów w budowie infrastruktury technicznej.
- Brak programu gospodarki ściekowej; stare linie magistrali ściekowych

Komunikacja

MOCNE STRONY

Komunikacja drogowa

- Prosta droga dojazdowa do Warszawy (droga nr 724 Warszawa – Góra Kalwaria klasy „G 2/2” w granicach Warszawy i klasy G 1/2 w granicach miasta i gminy).
- Dobre połączenia drogowe z Piasecznem i Górą Kalwarią.
- Dość wysoki udział dróg o nawierzchniach twardych w całkowitej długości sieci drogowej.
- Bardzo wysoki udział ulic o nawierzchniach twardych w całkowitej długości sieci ulicznej miasta.
- Stosunkowo dobre pokrycie obszaru gminy siecią drogowych połączeń międzyosiedlowych o nawierzchniach twardych.

Komunikacja zbiorowa:

- Dobre powiązanie komunikacją autobusową miasta Konstancin-Jeziorna z Piasecznem.
- Zapewnienie dojazdu dzieci do szkół taborem autobusowym.

SŁABE STRONY

Komunikacja drogowa

- Nadmierny ruch samochodowy w strefie uzdrowiskowej „A”; brak parkingów na zewnątrz strefy.
- Za mała przepustowość układu drogowego, powodująca „korki” w godzinach szczytu, zwłaszcza na drodze do Warszawy.
- Mała elastyczność układu drogowego, wyrażająca się w braku alternatywnych dróg dojazdowych, szczególnie w relacjach do Warszawy, co powoduje lokalnie dodatkowe przeciążenie układu w godzinach szczytu komunikacyjnego.
- Jednopoziomowe skrzyżowania dróg z linią kolejową.
- Zbyt małe szerokości wielu jezdni drogowych i pasów drogowych.
- Niedostateczna jakość i nośność wielu nawierzchni drogowych i chodników.
- Koncentracja zabudowy przy drogach, w wielu przypadkach praktycznie uniemożliwiająca ich poszerzenie.
- Brak systemowych rozwiązań w zakresie uspokajania (ograniczania) ruchu we wnętrzach osiedlowych.

- Zbyt mała sieć chodników dla pieszych i ścieżek rowerowych.

Komunikacja zbiorowa:

- Niepełne pokrycie obszaru miasta i gminy liniami komunikacji zbiorowej (przy standardzie dojścia pieszego do przystanku nie dłuższego niż 600 m).
- Długi czas dojazdu do centrum Warszawy.
- Niewykorzystana szansa na skierowanie autobusów do końcowej stacji metra „Kabaty” na Ursynowie.
- Zbyt mała częstotliwość ruchu i niski komfort podróży autobusami transportu publicznego.

Gospodarka finansowa

MOCNE STRONY

- Bardzo wysokie dochody własne (przodująca pozycja gminy w skali kraju).
- Bardzo wysoki udział podatku dochodowego od osób fizycznych w budżecie gminy
- Niskie zadłużenie budżetu gminy.
- Zainicjowanie (od 2 lat) polityki w zakresie stabilizacji stawek podatku od nieruchomości; w celu przyciągnięcia do gminy inwestorów.

SŁABE STRONY

- Niepełna realizacja planowanych wydatków inwestycyjnych.
- Brak wyraźnie zarysowanych priorytetów w wydatkach budżetowych.
- Stosunkowo małe wykorzystywanie środków zewnętrznych na inwestycje i rozwój; brak wniosków o przyznanie funduszy strukturalnych UE.

Polityka Rady Miejskiej

MOCNE STRONY

- Stosunkowo duże zainteresowanie i troska Rady problemami finansów, gospodarką nieruchomościami, gospodarką przestrzenną i mieszkalnictwem komunalnym.
- Systematyczne ograniczanie liczby uchwał świadczących o konfliktach politycznych w łonie organów gminy.

SŁABE STRONY

- Niewykrystalizowane priorytety w polityce rozwoju.
- Niewielka ilość uchwał dotyczących sportu, rekreacji i turystyki oraz bezpieczeństwa i kultury.

Szanse i zagrożenia rozwoju gminy

SZANSE:

- Położenie gminy Konstancin-Jeziorna w sąsiedztwie Warszawy – przyszłej metropolii o znaczeniu europejskim.
- Uzdrowisko Konstancin jedynym, nowoczesnym uzdrowiskiem na Mazowszu .
- Wysokie tempo rozwoju gospodarczego kraju i metropolii warszawskiej, przyczyniające się do wzrostu inwestycji i konsumpcji.
- Duży napływ migrantów do OMW, decydujący o rozwoju demograficznym całego obszaru, w tym gminy Konstancin-Jeziorna.
- Opracowanie i realizacja planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy; kształtowanie powiązań w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej.
- Podjęcie działań koordynacyjnych w skali metropolitalnej (OMW) w takich dziedzinach jak edukacja, ratownictwo medyczne, specjalistyka medyczna.
- Istotne zwiększenie pojemności układu drogowego dzięki inwestycjom ponadlokalnym (obwodnica Konstancina-Jeziorny z nową trasą drogi nr 724 do Góry Kalwarii, Trasa Nadwiślańska tzw. Czerniakowska-bis do Warszawy).
- Uruchomienie pasażerskiej komunikacji kolejowej oraz podniesienie atrakcyjności komunikacji autobusowej, zwłaszcza w głównych relacjach dojazdowych do Warszawy i Piaseczna.
- Regulacje unijne i ogólnokrajowe zobowiązujące do podniesienia jakości usług komunalnych i standardów ochrony środowiska.
- Nowelizacja zasad ochrony środowiska, obowiązujących w obszarach chronionych.
- Wdrażanie europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000.
- Wykorzystanie zewnętrznych środków finansowych na rozwój gminy, a przede wszystkim środków strukturalnych UE oraz krajowych funduszy (m. in. NFOŚiGW, PFRON, Fundusz Pracy).

- Wejście w życie ustawy z 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, umożliwiającej prawidłowe funkcjonowanie i rozwój Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.
- Promocja zdrowia i zdrowego stylu życia w kraju, województwie mazowieckim i Warszawie.

ZAGROŻENIA:

- Osłabienie tempa rozwoju gospodarczego kraju i Warszawy; zahamowanie lub regres w rozwoju inwestycji.
- Spowolnienie napływu migrantów do Warszawy a tym samym zmniejszenie zaludnienia gminy.
- Brak ponadlokalnych inwestycji drogowych, prowadzący do blokady ruchu w godzinach szczytu w dojazdach do Warszawy.
- Spadek przewozów pasażerskich w komunikacji autobusowej, prowadzący do utraty znaczenia tego rodzaju transportu w podróżach mieszkańców gminy.
- Zagrożenie środowiska przyrodniczego gminy z zewnątrz oraz w sytuacji nasilenia się tendencji do lokalizacji indywidualnego budownictwa mieszkaniowego na terenach nie uzbrojonych (zwłaszcza w systemie kanalizacji zbiorowej).
- Opóźnienia w wypełnianiu przez Polskę zobowiązań w zakresie ochrony środowiska, wynikających z członkostwa w UE.
- Trudności w pozyskiwaniu i wykorzystaniu funduszy unijnych na rozwój.
- Niedokończenie państwowej reformy systemu finansowania opieki zdrowotnej, zwłaszcza na szczeblu opieki ponadpodstawowej.
- Utrzymywanie się dotychczasowej niestabilnej polityki państwa w zakresie ustalania dochodów gmin.
- Wzrost państwowego długu publicznego, ograniczającego możliwości zaciągania przez gminy kredytów na cele inwestycyjne.

GLÓWNE PROBLEMY DO ROZWIĄZANIA NA TERENIE GMINY I MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA:

- 1) Trudne warunki ruchu drogowego do Warszawy i sąsiednich miast.

- 2) Zagrożenie środowiska i warunków życia mieszkańców zrzutem ścieków (nie oczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych) oraz odpadami (w tym potencjalne zagrożenie odpadami niebezpiecznymi).
- 3) Nierozwiązana sprawa zaopatrzenia w wodę części terenu gminy.
- 4) Presja urbanizacji na obszary o wysokich walorach przyrodniczych oraz niekontrolowany rozwój turystyki i rekreacji.
- 5) Niezadowolający stan niektórych komponentów środowiska przyrodniczego, przede wszystkim wód powierzchniowych i płytkich wód podziemnych.
- 6) Niewystarczająca aktywność mieszkańców na rzecz poprawy stanu środowiska przyrodniczego.
- 7) Niedostateczne zagospodarowanie dla rozwoju funkcji uzdrowskiej oraz turystyczno-rekreacyjnej.
- 8) Brak oferty turystycznej gminy.
- 9) Mało ambitny repertuar imprez kulturalnych i sportowych na terenie gminy, nie stwarzający warunków do promocji uzdrowiska.
- 10) Znaczna liczba zdegradowanych obiektów i zespołów zabudowy, w tym o historycznej wartości.
- 11) Bardzo zróżnicowany poziom zamożności i warunków życia różnych odłamów społeczności lokalnej (zwłaszcza w zakresie warunków mieszkaniowych i dostępu do dobrych szkół średnich).
- 12) Niedostateczna komunikacja publiczna i niski standard obsługi komunikacją autobusową (w obrębie gminy, w relacji do Warszawy i sąsiednich miast).
- 13) Trudne i niebezpieczne warunki ruchu pieszego i rowerowego.

III. POWIĄZANIA PROGRAMU Z DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI

Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013 służy realizacji piątej osi rozwoju *Narodowego Planu Rozwoju na lata 2004 – 2006* „Wzmocnienie potencjału rozwojowego regionów i przeciwdziałanie marginalizacji niektórych obszarów”.

Ponadto, Program jest spójny ze Zintegrowanym Programem Operacyjnym Rozwoju Regionalnego, w szczególności w odniesieniu do *Priorytetu 3. Rozwój lokalny*, w zakresie realizacji *Poddziałania 3.3.1. Rewitalizacja obszarów miejskich* oraz *Poddziałania 3.3.2 Rewitalizacja obszarów przemysłowych i powojkowych*.

Inwestycje i projekty przewidziane do realizacji w ramach Programu są komplementarne z:

- Działaniem 1.5. ZPORR „Infrastruktura Społeczeństwa Informacyjnego”;
- Działaniem 2.2. ZPORR „Wyrównywanie szans edukacyjnych poprzez programy stypendialne”;
- Działaniem 2.4 ZPORR „Reorientacja zawodowa osób zagrożonych procesami restrukturyzacyjnymi”;
- Działaniem 3.2. ZPORR „Obszary podlegające restrukturyzacji”;
- Działaniem 3.4. ZPORR „Mikroprzedsiębiorstwa”;
- Działaniem 3.5 ZPORR „Lokalna infrastruktura społeczna”;

SPO „Rozwój Zasobów Ludzkich 2004-2006”:

- Działaniem 1.2 „Perspektywy dla młodzieży”;
- Działaniem 1.3 „Przeciwdziałanie i zwalczanie długotrwałego bezrobocia”;
- Działaniem 1.5 „Promocja aktywnej polityki społecznej poprzez wsparcie grup szczególnego ryzyka”;
- Działaniem 1.6 „Integracja i reintegracja zawodowa kobiet”;

Inicjatywą Wspólnotową EQUAL,

SPO „Wzrost Konkurencyjności Przedsiębiorstw 2004-2006”.

W zakresie Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego Program wpisuje się w realizację celów długofalowych, tj.:

- zwiększenia konkurencyjności metropolii warszawskiej i całego regionu w układzie europejskim i globalnym,
- przeciwdziałania nadmiernym, społecznie nieakceptowanym dysproporcjom w poziomie rozwoju gospodarczego i warunkach życia ludności w województwie (zwłaszcza między metropolią stołeczną a jej otoczeniem),
- ukształtowania tożsamości kulturowej regionu,
- bardziej efektywnego wykorzystania przestrzeni.

Program realizuje również cele Wojewódzkiego Programu Rozwoju Regionalnego Mazowsza. Jednym z podstawowych celów Programu Rozwoju Regionalnego jest zahamowanie narastania chaosu w przestrzennym zagospodarowaniu Warszawy i województwa.

Ponadto, *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013* zgodny jest z celami i priorytetami zawartymi w najważniejszych dokumentach

strategicznych dotyczących kierunków rozwoju regionalnego i lokalnego. Poniżej przedstawiono powiązania programu z poszczególnymi dokumentami strategicznymi.

1. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Program jest zgodny z poniższymi celami „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego”:

Cel długookresowy 1. Zwiększenie konkurencyjności metropolii warszawskiej i regionu w układzie europejskim i globalnym.

Cel długookresowy 2. Przeciwdziałanie nadmiernym, społecznie nieakceptowanym dysproporcjom w poziomie rozwoju gospodarczego i warunkach życia ludności w województwie.

Cel długookresowy 3. Poprawa jakości środowiska przyrodniczego Mazowsza.

Cel długookresowy 6. Bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni.

Cel średniookresowy 1. Wzmocnienie mechanizmów dyfuzji procesów rozwojowych z aglomeracji warszawskiej na otoczenie regionalne, co nastąpi w wyniku:

- modernizacji sieci dróg w województwie oraz budowy przepraw mostowych przez Wisłę,
- poprawy wyposażenia w infrastrukturę techniczną strefy zewnętrznej aglomeracji warszawskiej,
- ułatwienia inwestowania w regionie, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów poza aglomeracją warszawską

Cel średniookresowy 2. Przyspieszenie procesów rozwoju społeczno-gospodarczego opartego na wiedzy i innowacjach, co powinno następować poprzez:

- wzmocnienie materialne systemu oświaty.

Cel średniookresowy 4. Aktywizacja i modernizacja obszarów pozametropolitalnych poprzez:

- aktywizację rozwoju małych miast jako lokalnych ośrodków usług publicznych,
- rozwój funkcji turystyczno-wypoczynkowych.

Cel średniookresowy 5. Przeciwdziałanie degradacji i rewaloryzacja środowiska przyrodniczego:

- zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska.

Cel średniookresowy 8. Zahamowanie narastania chaosu w przestrzennym zagospodarowaniu Warszawy i województwa poprzez:

- kształtowanie ładu przestrzennego ukierunkowanego na ograniczenie pól konfliktów pomiędzy zainwestowaniem technicznym a środowiskiem przyrodniczym,
- kształtowanie krajobrazu harmonijnie skomponowanego i zachowującego tożsamość kulturową i walory krajobrazowe.

2. STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU POWIATU PIASECZYŃSKIEGO

Program jest zgodny ze *Strategią zrównoważonego rozwoju powiatu piaseczyńskiego (2003 r.)*, w której zapisano, że misją Starostwa Powiatu Piaseczyńskiego jest prowadzenie polityki równoważenia rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego powiatu w ramach złożonego układu osadniczego, jakim jest Obszar Metropolitalny Warszawy – w celu poprawy warunków życia mieszkańców, kształtowania ładu przestrzennego oraz trwałego zachowania walorów przyrodniczych i kulturowych.

Jako strategiczne przyjęto cztery cele:

- Poprawa stanu sanitarnego i wzmocnienie kondycji przyrodniczej powiatu.
- Usprawnienie komunikacji – zbiorowej i indywidualnej.
- Rozwój rekreacji i turystyki dla mieszkańców powiatu i Warszawy.
- Zapewnienie mieszkańcom dostępności do usług ponadpodstawowych oraz ich wysokiego standardu.

3. STRATEGIA ROZWOJU MIASTA I GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA DO 2020 ROKU

Program jest zgodny z misją „*Strategii Rozwoju Gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 roku*”: harmonizowanie rozwoju społeczno-gospodarczego i zagospodarowania przestrzennego gminy oraz poprawa jakości życia mieszkańców z uwzględnieniem roli Konstancina-Jeziorny jako nowoczesnego uzdrowiska, łączącego leczenie uzdrowiskowe i rehabilitację z profilaktyką uzdrowiskową.

Ponadto, Program doskonale wpisuje się w cele strategiczne i operacyjne Strategii:

A. Wykreowanie Konstancina-Jeziorny na nowoczesne uzdrowisko o randze krajowej i europejskiej przy wykorzystaniu unikatowych zasobów przyrodniczych i kulturowych oraz położenia w sąsiedztwie Warszawy

- I. Poprawa stanu sanitarnego
- II. Ochrona i wzmocnienie walorów przyrodniczych

- III. Rewitalizacja zdegradowanych obiektów i obszarów, w tym o znaczeniu historycznym
- IV. Rozwój funkcji uzdrowiskowej
- V. Rozwój różnorodnych form turystyki i rekreacji
- VI. Promocja Konstancina-Jeziorny jako nowoczesnego uzdrowiska
- VII. Podnoszenie świadomości ekologicznej oraz zwiększenie aktywności mieszkańców i władz gminy w sferze przyrodniczej

B. Stałe podwyższanie standardów usług publicznych

- I. Poprawa warunków mieszkaniowych ludności
- II. Rozwój systemu edukacji
- III. Rozwój kultury i sportu

C. Usprawnienie komunikacji indywidualnej i zbiorowej w obrębie gminy oraz w relacji do Warszawy i sąsiednich gmin

- I. Zwiększenie pojemności i przepustowości układu drogowego
 - II. Podniesienie atrakcyjności komunikacji zbiorowej
 - III. Rewitalizacja zdegradowanych obiektów i obszarów, w tym o znaczeniu historycznym
- Opracowanie – z udziałem społeczności gminy – Lokalnego programu rewitalizacji, zawierającego projekty urbanistyczno-architektoniczne, społeczne i ekonomiczne (według wymogów UE), w tym m.in. dotyczące:
- renowacji obiektów o wartościach architektonicznych i znaczeniu historycznym, rehabilitacji zabudowy, modernizacji, rozbudowy lub budowy na obszarach i w obiektach rewitalizowanych infrastruktury (wodno-ściekowej, drogowej, turystycznej, kulturalnej).
- Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wyznaczonych w programie do rewitalizacji (w przypadku braku planów).
- Przygotowanie wniosków (wraz z odpowiednią dokumentacją) o dofinansowanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych w latach 2007-2013 z funduszy strukturalnych UE.
- Realizacja projektów w kolejności ustalonej w Lokalnym programie rewitalizacji.
- Wykorzystanie niektórych obiektów historycznych dla celów związanych z kulturą, obsługą kuracjuszy i turystów, wyspecjalizowanym handlem i gastronomią.

4. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

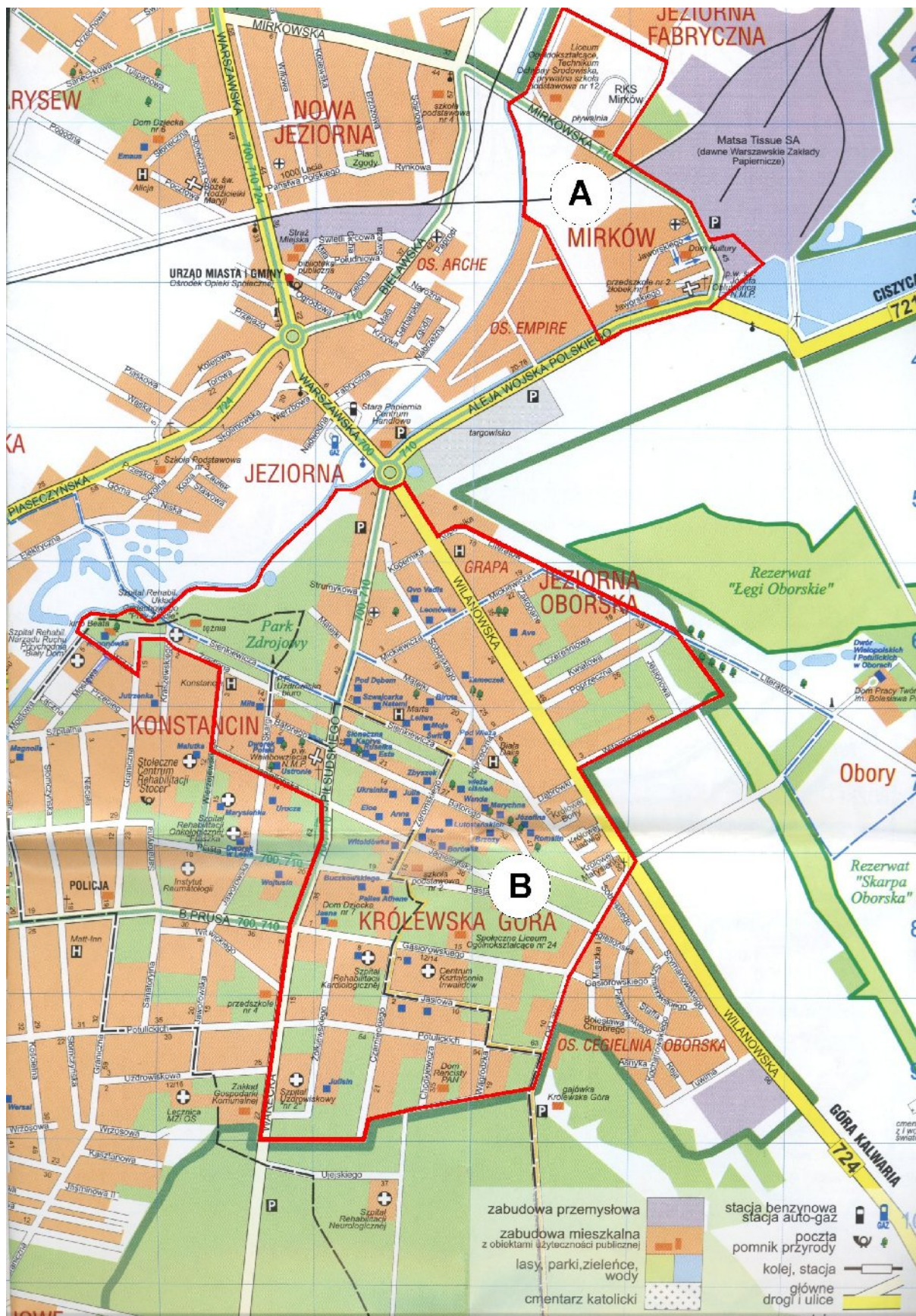
- UCHWAŁA Nr 413/III/51/2002 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 24 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych.

- UCHWAŁA NR 436/IV/27/2005 RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA z dnia 17 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Grapa i terenów przyległych.

IV. ZAŁOŻENIA PROGRAMU REWITALIZACJI

1. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO PROGRAMEM REWITALIZACJI – ZASIĘG I UZASADNIENIE

Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013 obejmuje tereny zdegradowanej zabudowy miejskiej oraz tereny przemysłowe. Granice obszaru przedstawiono na poniższych mapach.



Wyznaczając obszar rewitalizacji kierowano się głównie dotychczasowymi funkcjami terenów, które w większości nie są już realizowane, co powoduje postępującą degradację przestrzeni. Niski jest poziom aktywności mieszkańców i przedsiębiorców na tych terenach, skala barier rozwojowych jest tak duża, że ich przewyciężenie bez pomocy zewnętrznej jest w zasadzie niemożliwe.

W szczególności wyznaczając granice obszaru rewitalizacji wzięto pod uwagę:

- poziom bezrobocia,
- poziom wykształcenia mieszkańców,
- poziom przedsiębiorczości mieszkańców,
- poziom degradacji infrastruktury technicznej i budynków,
- poziom zanieczyszczenia środowiska naturalnego,
- istnienie na tym terenie infrastruktury poprzemysłowej i powojkowej.

Ponadto, równie istotnym kryterium wyznaczenia obszarów rewitalizacji był również potencjał rozwojowy danego terenu. Starano się więc wybrać obszar naznaczony wieloma problemami natury społeczno-gospodarczej, który po otrzymaniu odpowiedniego wsparcia finansowego zaktywizuje i rozwinie swój potencjał rozwojowy. Wsparcie finansowe w ramach rewitalizacji ma być bowiem dla tych terenów swoistą zachętą, silnym impulsem do ożywienia społeczno-gospodarczego.

Na podstawie ww. kryteriów wyodrębniono dwa obszary zabudowy miejskiej:

❖ **obszar A – Osiedle „Mirków” i Kompleks Sportowy wraz ze Stadionem.**

Granica obszaru przebiega Aleją Wojska Polskiego, obejmuje stare robotnicze budynki przy murze Fabryki Papieru (dawne WZP obecnie Metsa Tissue), przejęte do administracji przez ZGK, następnie ulicą Mirkowską wzdłuż zabudowań Fabryki. Następnie obejmuje cały kompleks sportowy wraz ze Stadionem i Zespołem Szkół (Liceum i Technikum). Górna granica obszaru przebiega wzdłuż Wału przeciwpowodziowego na linii rzeki Jeziorki. Od rzeki biegnie wzdłuż zrujnowanego ogrodzenia, obejmując całe osiedle Mirków, aż do Alei Wojska Polskiego.

❖ **obszar B – Obszar oddziaływania Hali Sportowej przy Zespole Szkół Nr 2 oraz Parku Zdrojowego.**

Granica obszaru przebiega ulicami: Literatów do granic administracyjnych Miasta, ulicą Witaminową, Wilanowską, od lasu do granic administracyjnych Miasta, ulicą Warecką, Piłsudskiego, Jagiellońską, Źródlaną, Widok. Górną granicę obszaru wyznacza wał przeciwpowodziowy na rzece Jeziorce oraz rozlewiska rzeki na terenie Parku Zdrojowego.

Obszar A i Obszar B znacznie różnią się od siebie, głównie w kwestii potrzeb rewitalizacyjnych. Ponadto, Obszar B sam w sobie również jest dość zróżnicowany.

Obszar A – charakter tego obszaru w głównej mierze wyznacza Osiedle „Mirków”, które można określić jako typowe osiedle robotnicze. Osiedle to powstało na potrzeby pracowników Warszawskich Zakładów Papierniczych, które jeszcze do niedawna funkcjonowały na terenie Konstancina-Jeziorna. Po sprywatyzowaniu zakładów wielu ludzi straciło pracę, wskutek czego Mirków stał się rejonem bardzo wysokiego bezrobocia w porównaniu do pozostałej części Miasta Konstancin-Jeziorna. Od kilku lat postępuje zjawisko chuligaństwa, narkomanii i alkoholizmu. Osiedle „Mirków” uważane jest za jedno z najmniej bezpiecznych miejsc w Konstancinie-Jeziornie. Bez infrastruktury kulturalno - rozrywkowej osiedle to byłoby przykładem typowego „blokowiska”. Co prawda na terenie Osiedla funkcjonuje Konstanciński Dom Kultury jednakże brak jest na tym terenie obiektów sportowych i instytucji socjoterapeutycznych. Młodzież, zwłaszcza pochodząca z rodzin uboższych, nie ma możliwości realizowania i rozwoju swoich zainteresowań.

Na terenie osiedla występuje kilka budynków z końca XIX wieku, jednak przeważają zniszczone bloki wybudowane w latach 70-tych z tzw. „wielkiej płyty”. Ze względu na wszechobecny w konstrukcjach tych budynków azbest planuje się stopniową ich modernizację. Budynki są w bardzo złym stanie technicznym, brakuje środków na renowację. Dotyczy to zwłaszcza bloków komunalnych, konieczne jest ich ocieplenie i wymiana instalacji C.O. oraz wodno-kanalizacyjnej. W dużym stopniu degradacji uległa również infrastruktura techniczna towarzysząca budynkom mieszkalnym - chodniki, alejki, skwery, place zabaw, przestrzenie pomiędzy budynkami. Większość tych elementów wymaga gruntownej naprawy lub wykonania od podstaw. Na terenie tym bardzo słabo rozwinięta jest też infrastruktura komunikacyjna.

Obszar A obejmuje również Kompleks Sportowo-Rekreacyjny wraz ze Stadionem, który kiedyś był własnością sprywatyzowanych już Warszawskich Zakładów Papierniczych. Obecnie jest w rękach prywatnych i niszczeje. Kompleks basenowy oraz kryta Hala Sportowa są w kompletnej ruinie.

Ogólnie Obszar A jest bardzo zaniedbany i wymaga gruntownej rewitalizacji. Jest to część miasta, która boryka się z ogromnymi problemami. Główne z nich to:

- bezrobocie
- ubóstwo
- brak poczucia bezpieczeństwa
- nadużywanie alkoholu, zażywanie narkotyków
- napady, kradzieże, rozboje
- przemoc związana z nadużywaniem alkoholu
- brak miejsc do spędzania wolnego czasu
- utrudnienia w komunikacji wewnątrz osiedla
- niedostateczna czystość i estetyka

Obszar B – jest dość zróżnicowany, ponieważ z jednej strony obejmuje on swoim zasięgiem typowe stare i zniszczone blokowisko robotnicze „Grapa”, powstałe w latach 50-tych ubiegłego wieku, a z drugiej strony obejmuje piękną zabytkową część Konstancina-Jeziornej zwaną Królewską Górą oraz Park Zdrojowy. Osiedle „Grapa” boryka się z nieco innymi problemami niż Królewska Góra czy Park Zdrojowy. Na terenie Osiedla „Grapa” mamy bowiem do czynienia ze zniszczonymi budynkami z tzw. „wielkiej płyty”, z chuligaństwem, narkomanią, rozbojami i kradzieżami. Podobnie jak na Osiedlu „Mirków” występują tutaj duże problemy społeczne, m.in. narastające zjawisko bezrobocia.

Natomiast na pozostałym terenie występuje zabudowa jednorodzinna, piękne zabytkowe budynki, zabytkowe tereny zalesione, głównie starodrzew. Teren ten, położony w samym centrum Miasta, jest wizytówką Konstancina-Jeziorna. Problemy tego terenu wiążą się z jego położeniem i przeznaczeniem. Obszar ten powinien zostać odrestaurowany ponieważ stanowi swoistą atrakcję turystyczną miasta. Ogromną barierą występującą na tym obszarze jest stan infrastruktury komunikacyjnej i inżynierskiej, wymagających natychmiastowej poprawy.

Park Zdrojowy to z kolei zabytkowy teren zielony, który w przyszłości ma być wizytówką miasta. W chwili obecnej infrastruktura Parku jest zrujnowana: połamane ławki, zaniedbana zieleń. Mieszkańcy miasta nie czują się tam bezpiecznie, jest to miejsce spotkań

narkomanów, szerzy się alkoholizm, wandalizm. Park z jego ogromnym potencjałem niszczy, rewitalizacja tego terenu wydaje się niezbędna.

2. PODOKRESY PROGRAMOWANIA

Tworząc Program przyjęto następujące podokresy programowania:

- 2004-2006
- 2007-2013

Pierwszy podokres programowania obejmuje przedsięwzięcia, których realizacja rozpoczęła się najwcześniej w kwietniu 2004r., natomiast zakończy się, zgodnie z zasadą n+2, nie później niż w grudniu 2006r. W drugim podokresie przedsięwzięcia mogą się rozpocząć w 2007r., a zakończyć powinny się najpóźniej w 2015 r.

Pierwszy okres programowania będzie obejmował realizację zadań pilotażowych, natomiast kolejny realizację zadań pozostałych.

W sytuacji, gdy zrealizowanie projektów zaplanowanych w pierwszym podokresie okaże się niemożliwe np. ze względu na złe warunki atmosferyczne lub przeszkody administracyjno-prawne (np. przeciągających się terminów uzyskiwania poszczególnych pozwoleń) ich realizacja zostanie przedłużona lub przełożona i rozplanowana w drugim podokresie.

3. PODZIAŁ NA ZADANIA

Po dokonaniu szczegółowej analizy potrzeb obszarów rewitalizowanych, a także wszystkich ich mocnych i słabych stron oraz szans i zagrożeń zaplanowano odpowiednie przedsięwzięcia inwestycyjne, które zostały z kolei podzielone na konkretne zadania. Realizacja poszczególnych zadań ma przede wszystkim ożywić obszary rewitalizowane pod względem społeczno-gospodarczym, a także rozbudzić inicjatywę do działania i współpracy ze strony poszczególnych partnerów lokalnych. Każde zadanie zostało w Programie przedstawione w sposób bardzo jasny i przejrzysty, ponieważ opisy inwestycji zawierają wyczerpujące informacje o nazwie danego projektu inwestycyjnego, podmiocie odpowiedzialnym za jego realizację, czasie jego trwania, obszarze którego dana inwestycja dotyczy, oraz koszcie realizacji inwestycji w podziale na lata, jeśli jest to możliwe.

4. KRYTERIA WYBORU ZADAŃ DO REALIZACJI W RAMACH PILOTAŻU I KOLEJNOŚĆ REALIZACJI

Przy wyborze zadań do pilotażu kierowano się następującymi przesłankami:

- zadanie w sposób znaczący przyczynia się do osiągnięcia założonych celów i efektów Programu, a w szczególności do tworzenia nowych miejsc pracy i rozwijania nowych funkcji obszarów objętych Programem,
- zadania objęte pilotażem będą realizowane na terenach, które mają uregulowany stan prawny (ich właścicielem jest Miasto lub inny podmiot będący realizatorem zadania),
- istnieje możliwość przygotowania niezbędnej dokumentacji projektowej wraz z wymaganymi uzgodnieniami i pozwoleniami,
- dla obszaru realizacji zadania jest zatwierdzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- realizacja zadania ułatwi bądź przyspieszy realizację innych zadań objętych Programem,
- zadanie zostało uwzględnione w planach finansowych podmiotów odpowiedzialnych za jego realizację.

5. WSKAŹNIKI OSIĄGNIĘĆ

Przyjęto trzy rodzaje wskaźników monitorowania osiągnięć Programu:

1. Wskaźniki produktu
2. Wskaźniki rezultatu
3. Wskaźniki oddziaływania

1. W ramach monitorowania wskaźników produktu będą określone następujące wskaźniki:

- długość wybudowanych i zmodernizowanych dróg i chodników na obszarach objętych rewitalizacją (km),
- liczba budynków poddanych remontowi/przebudowie infrastruktury technicznej (szt.),
- długość wybudowanej i zmodernizowanej infrastruktury komunalnej w zakresie ochrony środowiska (km),
- powierzchnia zdegradowanych dzielnic i obszarów miast poddanych rehabilitacji (m²),
- liczba projektów walki z przestępczością i poprawy bezpieczeństwa mieszkańców (szt.),

- powierzchnia zmodernizowanej lokalnej bazy kulturalnej i turystycznej (m²),
- liczba obiektów zmodernizowanych na cele kulturalne i turystyczne (szt.),
- liczba zamontowanych kamer monitorujących (szt.),
- liczba miejsc parkingowych na terenach zrewitalizowanych (szt.).

2. W ramach monitorowania wskaźników rezultatu będą określone następujące wskaźniki:

- liczba przedsiębiorstw zlokalizowanych na terenie zrewitalizowanym (szt.),
- liczba nowych miejsc pracy powstała w wyniku realizacji projektów turystycznych i kulturalnych (szt.),
- liczba osób korzystających z nowej lokalnej bazy kulturalnej i turystycznej (szt.),
- liczba nowych przedsiębiorstw (szt.),
- liczba nowych punktów usługowych i handlowych na terenach zrewitalizowanych (szt.),

3. W ramach monitorowania wskaźników oddziaływania będą określone następujące wskaźniki:

- wskaźnik bezrobocia na terenie Miasta (w okresie 2 lat) (%),
- liczba utrzymanych miejsc pracy (w okresie 2 lat) (szt.),
- liczba utrzymanych punktów usługowych (w okresie 2 lat) (szt.),
- liczba nowych Małych i Średnich Przedsiębiorstw powstałych na obszarze zrewitalizowanym (w okresie 2 lat) (szt.),
- liczba turystów odwiedzających Miasto (w okresie 2 lat) (szt.).

V. PLANOWANE DZIAŁANIA REWITALIZACYJNE W LATACH 2004-2006 WRAZ ZE ŹRÓDŁAMI FINANSOWANIA

Zadania inwestycyjne o charakterze rewitalizacyjnym planowane w ramach pierwszego okresu programowania będą nakierowane przede wszystkim na ożywienie społeczno-gospodarcze obszarów rewitalizowanych celem zmniejszenia na tych terenach poziomu bezrobocia, ubóstwa, a także ograniczenia poziomu przestępczości. Wiele

z zrewitalizowanych w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji budynków będzie bowiem generowała nowe miejsca pracy dla mieszkańców uznanych za zdegradowane obszarów. Liczba nowopowstałych miejsc pracy w wyniku zrealizowania projektów rewitalizacyjnych może sięgnąć kilkudziesięciu osób o różnych kwalifikacjach, głównie jednak zatrudnienie znajdą osoby z wykształceniem artystycznym, terapeuci, lekarze, ekspedientki i kelnerki do placówek handlowo-usługowych, ochroniarze oraz personel sprząający. Nowe placówki kulturalne, handlowo-usługowe będą bowiem potrzebowały dodatkowego personelu obsługującego.

Ponadto, realizacja inwestycji o charakterze turystyczno-kulturalnym w oparciu o zasoby dziedzictwa kulturowego z jednej strony pozwoli ocalić wiele cennych zabytków od całkowitego zniszczenia, a z drugiej strony stworzy dodatkowe powierzchnie dla działalności kulturalno-artystycznej. Tego typu inicjatywa jest szczególnie ważna na terenach uznanych w Konstancinie-Jeziornej za zdegradowane głównie ze względu na duże zapotrzebowanie ze strony mieszkańców na tego typu przedsięwzięcia aktywizujące dzieci i młodzież oraz osoby w podeszłym wieku. W wyniku realizacji tych inwestycji ocalona od zniszczenia zostanie również zabytkowa zieleń na terenie Konstancina-Jeziornej, w tym przede wszystkim zabytkowy Park Zdrojowy.

Realizacja inwestycji rewitalizacyjnych na terenie Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna ma bardzo silne poparcie ze strony wielu partnerów lokalnych takich jak chociażby: Konstanciński Dom Kultury, Zakład Gospodarki Komunalnej w Konstancinie-Jeziornie, Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Konstancinie-Jeziornie, szpitale i domy uzdrowiskowe, Dom Dziecka, kościoły i domy zakonne. Wszystkie te instytucje, poza samymi mieszkańcami Miasta i Gminy, bardzo aktywnie włączają się zarówno w proces przygotowawczy jak i realizacyjny poszczególnych inwestycji. Udzielone wsparcie dla działań rewitalizacyjnych ze strony ww. podmiotów pozwala sądzić, iż *Lokalny Program Rewitalizacyjny dla Miasta Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013* spełni swoje cele. Podczas realizacji Programu z pewnością liczba partnerów będzie się systematycznie zwiększała.

Szczegółowa lista planowanych przedsięwzięć inwestycyjnym w pierwszym okresie planowania zawiera następujące pozycje:

Podmiot realizujący – Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

1. Budowa hali sportowej wraz z modernizacją Zespołu Szkół Nr 2

Lata realizacji: 2004-2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Królewska Góra

Łączny koszt realizacji: 11.116.690,00 PLN

- Koszt opracowania dokumentacji technicznej: 186.690,00 PLN (2004r.)

- Koszt realizacji prac: 10.930.000,00 PLN

(2005r. - 3.430.000,00 PLN, 2006r. - 7.500.000,00 PLN)

Projekt obejmuje budowę hali sportowej wraz z modernizacją Zespołu Szkół nr 2 oraz zagospodarowanie terenu. Projekt przewiduje roboty wstępne przygotowawcze i uzupełniające, prace budowlane, wykonanie tynków, podłóg, posadzki, malowanie, elewacje, zamontowanie windy, instalacje sanitarne i elektryczne oraz wyposażenie wnętrza.

2. Remont i przebudowa istniejącego budynku przy ul. Sobieskiego 6 dla potrzeb Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie oraz Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna (zgodnie z Umową nr GG. 7224/110/2005 z dnia 4 lipca 2005 pomiędzy ww. podmiotami), wraz z zakupem niezbędnego wyposażenia na potrzeby Świetlicy Osiedlowej działającej przy Konstancińskim Domu Kultury

Lata realizacji: 2005-2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Królewska Góra

Łączny koszt realizacji: 971.364,00 PLN

Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna - 508.252,00 PLN

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej – 463.112,00 PLN

Partnerzy lokalni zaangażowani w realizację inwestycji poza Urzędem Miasta i Gminy: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Konstancinie-Jeziornie, Konstanciński Dom Kultury, Zakład Gospodarki Komunalnej

w Konstancinie-Jeziornie, szpitale i domy uzdrowiskowe, Dom Dziecka, kościoły i domy zakonne.

Przedmiotem projektu będzie modernizacja istniejącego pawilonu handlowo-usługowego. Wykonane zostaną prace remontowe wewnątrz budynku w zakresie parteru i pierwszego piętra oraz remont elewacji i dachu wraz z dociepleniem, a także wymieniona zostanie stolarka okienna. W ramach aranżacji parteru i piętra zmianie ulegną lokalizacje ścian działowych oraz otwory drzwiowe i okna w elewacji. Wymieniona zostanie instalacja elektryczna, ogrzewania oraz wodociągowa. Budynek dostępny będzie dla osób niepełnosprawnych.

3. Adaptacja budynku przy ul. Mostowej 15 (Hugonówka)

Lata realizacji: 2005-2008

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Park Zdrojowy

Łączny koszt realizacji: 4.539.857,00 PLN

w tym:

- Koszt projektu inwestycyjnego: 297.000,00 PLN (2005r. - 47.000,00 PLN, 2006r. - 250.000,00 PLN)
- Koszt realizacji inwestycji zgodnie z projektem oszacowany wg zasady, iż koszt opracowania projektu inwestycyjnego stanowi ok. 7% łącznego kosztu realizacji inwestycji: 4.242.857 PLN.

Partnerzy lokalni zaangażowani w realizację inwestycji poza Urzędem Miasta i Gminy: Konstanciński Dom Kultury, Zakład Gospodarki Komunalnej, szpitale i domy uzdrowiskowe, Dom Dziecka, kościoły i domy zakonne.

W ramach projektu planuje się rozbudowę i adaptację istniejącego budynku usługowo-mieszkalnego poprzez wprowadzenie następujących funkcji:

- sali widowiskowo-kinowej z ekranem, w miarę możliwości na 280 osób
- garderoby dla artystów, z toaletą
- pokoi gościnnych dla 5-6 osób, z niezależnym wejściem z zewnątrz
- sali widowiskowej mniejszej na około 120 osób
- toalet i szatni zgodnie z wymaganiami ustawowymi
- pomieszczenia magazynowego o powierzchni min. 15 m² umieszczonego w części piwnicznej budynku
- pomieszczeń biurowych dla 3-4 osób wraz z wyposażeniem

- pomieszczenia zaplecza gospodarczego wyposażonego w elektryczną kuchenkę oraz miejsce na naczynia
- lokalu będącego funkcjonalnym połączeniem kawiarni z księgarnią, antykwariatem, małą galerią i klubem dyskusyjnym
- możliwie przestronnego holu na parterze, z możliwością ustawiania czasowych wystaw, stolików z czytelną czasopism, punktem informacji lokalnej itp.
- dwóch salek do zajęć na 15 osób każda
- pomieszczenia na izbę muzealną
- ciemni fotograficznej
- garażu na pojazd typu „melex”
- pomieszczenia biurowego z odrębnym olicznikowaniem wszelkich mediów wraz z wyposażeniem biurowym

Ponadto, planuje się również wykonanie ogrodzenia wokół działki oraz bramy, a także likwidację powojennych przybudówek.

4. Projekt i modernizacja ulic Witwickiego, Jagiellońskiej, Piasta, Sanatoryjnej, Wierzejewskiego, Jaworowskiej

Lata realizacji: 2005-2007

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Królewska Góra

Koszt realizacji: 9.329.448,60 PLN

Partnerzy lokalni zaangażowani w realizację inwestycji poza Urzędem Miasta i Gminy: Zakład Gospodarki Komunalnej.

a) Ulica Witwickiego (dł. 462m, nawierzchnia gruntowa, ok. 120m przed skrzyżowaniem z ulicą Warecką – nawierzchnia asfaltowa zniszczona, nie spełniająca warunku nośności i mrozoodporności, bez odwodnienia, brak wodociągu na odcinku Jaworowska – Sanatoryjna. W ramach modernizacji tej ulicy planuje się wykonanie nowej nawierzchni z kostki betonowej, ok. 120m do skrzyżowania z ulicą Warecką – nawierzchnia z betonu asfaltowego, chodnika na całej długości jednostronny z obniżeniem w strefie przejść dla pieszych, zatoki postojowej w okolicy ulicy Wareckiej, odwodnienia ulicy do studni chłonnych (ochrona drzewostanu), zagospodarowanie pobocza – trawnik, budowę wodociągu na odcinku Jaworowska-Sanatoryjna, usunięcie kolizji z siecią energetyczną)

b) Ulica Jagiellońska (dł. 1291,5m, obecnie nawierzchnia asfaltowa zniszczona, nie spełniająca warunku nośności i mrozoodporności, bez odwodnienia, chodnik bardzo zniszczony, na odcinku między ulicą Żeromskiego i Jagiellońską – nawierzchnia gruntowa, ruch autobusowy na odcinku ulic Wierzejewskiego – Prusa, częściowo- brak sieci wodociągowej, część do wymiany. W ramach modernizacji tej ulicy wykonana zostanie nowa nawierzchnia z betonu asfaltowego uwzględniająca ruch autobusów, chodnik jednostronny, częściowo – dwustronny, z obniżeniem w strefie przejść dla pieszych, na odcinku między ulicą Żeromskiego a ulicą Piasta – zatoki postojowe ze względu na sąsiedztwo szkoły, końcowy odcinek ok. 450m do ulicy Piasta – ciąg pieszo-jezdny, odwodnienie ulicy do studni chłonnych (ochrona drzewostanu), budowa sieci wodociągowej z odejściami do granic posesji, zagospodarowanie poboczy – nasadzenia krzewów lub trawniki.

c) Ulica Piasta (dł. 1179,5m, obecnie nawierzchnia asfaltowa zniszczona, nie spełniająca warunku nośności i mrozoodporności, bez odwodnienia, chodnik bardzo zniszczony, na odcinku między ulicą Żeromskiego i Jagiellońską – nawierzchnia gruntowa, ruch autobusowy na odcinku ulic Wierzejewskiego – Prusa, brak kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę – sieci lokalne lub studnie. W ramach modernizacji tej ulicy zostanie wykonana nowa nawierzchnia z betonu asfaltowego uwzględniająca ruch autobusów, chodnik jednostronny, częściowo – dwustronny, z obniżeniem w strefie przejść dla pieszych, na odcinku między ulicą Żeromskiego a ulicą Jagiellońską – zatoki postojowe ze względu na sąsiedztwo szkoły, końcowy odcinek ok. 270m do ulicy Jagiellońskiej – ciąg pieszo-jezdny, odwodnienie ulicy do studni chłonnych (ochrona drzewostanu), budowa kanalizacji sanitarnej z odejściami do granic posesji, budowa sieci wodociągowej z odejściami do granic posesji, usunięcie kolizji z siecią energetyczną i telekomunikacyjną)

d) Ulica Sanatoryjna (dł. 650m, obecnie nawierzchnia asfaltowa zniszczona, nie spełniająca warunku nośności i mrozoodporności, bez odwodnienia, na odcinku ulic Potulickich - Prusa nawierzchnia gruntowa, chodnik bardzo zniszczony, zaopatrzenie w wodę na odcinku ulic Prusa - Piasta z lokalnych studni. W ramach modernizacji tej ulicy wykonana zostanie nowa nawierzchnia jezdni z betonu asfaltowego, chodnik na całej długości jednostronny z obniżeniem w strefie przejść dla pieszych, odwodnienie

ulicy do studni chłonnych (ochrona drzewostanu), budowa wodociągu na odcinku Prusa-Piasta, pobocze do obsadzenia krzewami i częściowo trawnik, usunięcie kolizji z siecią telekomunikacyjną).

e) Ulica Wierzejewskiego (dł. 570m, obecnie nawierzchnia asfaltowa zniszczona, nie spełniająca warunku nośności i mrozoodporności, bez odwodnienia, na odcinku ulic Jagiellońska - Piasta ruch autobusowy, chodnik bardzo zniszczony, zaopatrzenie w wodę – sieci lokalne lub studnie. W ramach modernizacji tej ulicy wykonana zostanie nowa nawierzchnia z betonu asfaltowego uwzględniająca ruch autobusów, odwodnienie ulicy do studni chłonnych (ochrona drzewostanu), chodnik jednostronny z obniżeniem w strefie przejść dla pieszych, budowa wodociągu, usunięcie kolizji z siecią energetyczną i telekomunikacyjną).

f) Ulica Jaworowskiej (dł. 707m, obecnie nawierzchnia asfaltowa zniszczona, nie spełniająca warunku nośności i mrozoodporności, na odcinku między ulicami Prusa i Piasta – nawierzchnia gruntowa, stary wodociąg z rur azbestowo-cementowych. W ramach modernizacji tej ulicy wykonana zostanie nowa nawierzchnia z betonu asfaltowego, chodnik na całej długości, z obniżeniem w strefie przejść dla pieszych, odwodnienie ulicy do studni chłonnych (ochrona drzewostanu), zagospodarowanie pobocza – trawnik, wymiana wodociągu na rury HDPE wraz z wymianą przyłączy do posesji.

5. Kompleksowy projekt i realizacja zagospodarowania Parku Zdrojowego (w tym komunikacja, amfiteatr, mała architektura, zieleń itp.), wraz z zagospodarowaniem fragmentu terenu przyległego do Parku oraz modernizacja i odtworzenie pasażu Sienkiewicza i pasażu Źródlana

Lata realizacji: 2005-2007

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Królewska Góra

Koszt realizacji: 6.767.354,00 PLN

(2005r. - 335.354,00 PLN, 2006r. - 4.432.000,00 PLN,
2007r. – 2.000.000,00 PLN)

Partnerzy lokalni zaangażowani w realizację inwestycji poza Urzędem Miasta i Gminy: Zakład Gospodarki Komunalnej, Konstanciński Dom Kultury.

Par Zdrojowy jest zabytkową strefą zieleni w centrum Konstancina-Jeziornej o charakterze parkowo leśnym przeznaczony głównie do spacerów i spokojnego wypoczynku na świeżym powietrzu z funkcją kulturalną oraz z ograniczoną funkcją sportową na obrzeżach.

Pasaż Sienkiewicza i pasaż Źródlana, to dwa pasáže uzdrowskowe w Konstancinie-Jeziornej, z zielenią głównie w „parterze” tzn. żywopłoty i kwietniki w ogrodach – placykach, żywopłoty osłonowe.

Najważniejsze przedsięwzięcia planowane w ramach nowego zagospodarowania Parku Zdrojowego to:

- renaturalizacja przebiegu Rzeki Małej na odcinkach poprzez swobodne i naturalne ukształtowanie brzegów i wprowadzenie roślinności nadwodnej,
- wprowadzenie w obszar Parku Zdrojowego nowych elementów architektonicznych związanych z budową nowego amfiteatru, mostów na rzekach: Jeziorce i Małej, przystanku autobusowego, wielofunkcyjnego obiektu małej architektury, służącego w zależności od potrzeb, jak: stragan handlowy – tablica informacyjna, ławek parkowych, ogrodzenia. Amfiteatralnie ukształtowana widownia położona na niewielkim wzniesieniu pomieści ok. 300 osób widzów siedzących, a jej ukształtowanie pozwoli na udział w imprezie ok. 1000 dodatkowych osób. Ponadto, zaprojektowano stałe zadaszenie amfiteatru. Amfiteatr zostanie również wyposażony w ogólnodostępne sanitariaty.

W rozwiązaniu mostu na rzece Jeziorce (w miejscu istniejącego mostu żelbetonowego) planuje się wytyczenie trzech różnych stref: pieszą, rowerową i widowiskową. Mają to być amfiteatralnie opadające w kierunku wody miejsca posiedzeń, pozwalające na kontemplowanie przyrody, ułatwiające kontakt z ptactwem wodnym i wreszcie pozwalające na obserwowanie głównego placu zamykającego parkowy pasaż.

- stworzenie ogrodu Żeromskiego przypominającego jego sylwetkę, ogrodów zielonych rzeźb w postaci labiryntu ze strzyżonych krzewów, naturalnego ogrodu „Kwitnący Zakątek” z kolekcją rododendronów, placu wejściowego przy ulicy Piłsudskiego, na którym zlokalizowano przystanek autobusowy i punkt gastronomiczno-informacyjny, ogród „Kolei Wilanowskiej” z fragmentem torów oraz lokomotywą i wagonikiem (repliką kursującej dawniej kolejki, która jest istotnym elementem lokalnej historii,

- ogrody dla dzieci – nowoczesne place zabaw, które swoją formą plastyczną i kolorystyczną bardzo dobrze będą korespondowały z charakterem pasażu i zielenią.
- modernizacja budynku „Domu Zdrojowego”, który będzie pełnił rolę kawiarni – galerii z ogrodem zimowym.
 - modernizacja alejek i ścieżek, które planuje się wykonać z kilku typów nawierzchni: kostki betonowej ew. postarzanej z wzorem, żwiru stabilizowanego oraz płyt kamiennych i betonowych zestawianych ze sobą w różnych konfiguracjach w zależności od funkcji i charakteru miejsca. W części naturalnej – łąkowej – ścieżki będą biegły po drewnianych pomostach tuż nad wilgotną łąką lub nad wodą w szuwarach.
 - stworzenie sieci wody letniej z punktami poboru wody zasilanymi z miejscowych studni, która będzie mogła być rozbudowana w przyszłości o nawadnianie automatyczne,
 - wprowadzenie na terenie całego Parku zintegrowanego oświetlenia.

6. Kompleksowe zagospodarowanie terenu Osiedla „Mirków” w Konstancinie-Jeziornie

Lata realizacji: 2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 4.500.000,00 PLN

Powodem realizacji kompleksowego zagospodarowania Osiedla „Mirków” są zniszczone nawierzchnie chodników i dojazdów do garaży, brak odwodnienia, zniszczony budynek z komórkami lokatorskimi, zaniedbana zieleń, niedoświetlone rejony (głównie w okolicach garaży), brak uporządkowanych miejsc parkingowych, brak ogólnodostępnych miejsc do wypoczynku.

W ramach projektu planuje się zrealizowanie następujących przedsięwzięć:

- **Modernizacja i przebudowa ulic Mirkowskiej i Jaworskiego**

Modernizacja i przebudowa istniejącego układu drogowego oraz wymiana istniejących nawierzchni drogowych: roboty rozbiórkowe i roboty ziemne, fundamentowanie dróg, roboty w zakresie nawierzchni dróg, instalowanie znaków drogowych, malowanie nawierzchni.

- **Przebudowa urządzeń telekomunikacyjnych w rejonie ul. Mirkowskiej**

Przebudowa urządzeń telekomunikacyjnych TPSA w rejonie ulicy Mirkowskiej w związku z budową parkingu przy ul. Mirkowskiej 54A. Projekt obejmuje budowę słupa telekomunikacyjnego, budowę kabli abonenckich napowietrznych oraz demontaż istniejącej linii napowietrznej.

- **Przebudowa instalacji oświetlenia zewnętrznego na terenie Osiedla „Mirków” wraz z przebudową słupów linii napowietrznej kolidujących z projektowaną geometrią ulic.**

Projekt obejmuje budowę oświetlenia oraz ułożenie linii kablowych i napowietrznych linii energetycznych.

- **Roboty elektryczne w budynku gospodarczym – komórki lokatorskie przy ulicy Jaworskiego**

Projekt dotyczy budowy instalacji oświetlenia dla budynku gospodarczego. Jest to budynek parterowy z nieużytkowym poddaszem, 2 razy po 15 komórek lokatorskich.

- **Budowa budynku gospodarczego przy ul. Jaworskiego komórki lokatorskie**

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku wraz z infrastrukturą towarzyszącą: przyłączem elektrycznym. Budynek gospodarczy ma służyć jako komórki lokatorskie dla mieszkańców sąsiednich budynków. W budynku zaprojektowano 30 komórek dostępnych z chodników wzdłuż północnej i południowej elewacji budynku

- **Budowa budynków śmietników przy ul. Jaworskiego i ul. Mirkowskiej**

W ramach inwestycji wykonane zostaną prace rozbiórkowe, budowlane i wykończeniowe.

- **Reperacja schodów terenowych i murków oporowych przy ul. Jaworskiego**

- **Zagospodarowanie terenu osiedla pomiędzy ulicami Jaworskiego i Mirkowską**

Projekt obejmuje prace rozbiórkowe związane z przebudową szaty roślinnej, uporządkowanie szaty roślinnej (sadzeniem drzew, krzewów i żywopłotów, założenie trawników) oraz wyposażenie terenu osiedlowego w podstawowe sprzęty wypoczynkowe i rekreacyjne.

- **Rozbiórka budynku gospodarczego przy ul. Jaworskiego – komórki lokatorskie**

Rozbiórcze ma podlegać cały budynek gospodarczy zlokalizowany pomiędzy dwoma budynkami mieszkalnymi.

- **Kanalizacja deszczowa**

Inwestycja obejmuje wykonanie odwodnienia projektowanych dróg na terenie Osiedla Mirków w Konstancinie-Jeziornie.

7. Remont i adaptacja Hotelu GRAPA na budynek mieszkalny

Lata realizacji: 2005-2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Grapa”

Koszt realizacji: 2.200.000,00 PLN

(2005r. – 240.000,00 PLN, 2006r. – 1.960.000,00 PLN)

Partnerzy lokalni zaangażowani w realizację inwestycji poza Urzędem Miasta i Gminy: Zakład Gospodarki Komunalnej, szpitale i domy uzdrowiskowe.

Budynek hotelu będzie całkowicie przebudowany i zamieniony na mieszkalny budynek komunalny. Bryła budynku pozostanie bez zmian. Wymienione zostaną instalacje, dach, elewacja.

8. Remont ulic: Piłsudskiego, Prusa i Długiej

Lata realizacji: 2005-2007

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna,

Koszt realizacji: 14.747.402,50 PLN

(2005r. - 4.050.000,00 PLN, 2006r. - 6.000.000,00 PLN,

2007r. – 6.000.000,00 PLN)

Partnerzy lokalni zaangażowani w realizację inwestycji poza Urzędem Miasta i Gminy: Zakład Gospodarki Komunalnej.

Kompleksowy remont powiatowej drogi biegnącej przez Konstancin. Wszystkie trzy ulice stanowią bowiem jeden ciąg. Wymieniona będzie ich nawierzchnia oraz wszystkie sieci, a także odwodnienie ulic. Łączna długość nawierzchni, która ma zostać

wyremontowana wynosi ok. 4,991km. W chwili obecnej, na całej długości nawierzchnia asfaltowa jest bardzo zniszczona, z ruchem autobusowym, zniszczone chodniki, brak sieci kanalizacji sanitarnej na dł. ok. 270m, stary wodociąg na dł. ok. 700m.

W ramach remontu zostanie wykonana nowa nawierzchnia jezdni z betonu asfaltowego uwzględniająca ruch autobusów, nowe chodniki z obniżeniami w rejonie przejść dla pieszych, budowa odwodnienia, wymiana oświetlenia (stylowe latarnie), budowa sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej na w/w długościach, usunięcie kolizji z siecią telekomunikacyjną.

Podmiot realizujący – Zakład Gospodarki Komunalnej

1. Modernizacja elewacji na budynku przy ul. Jaworskiego 21H

Lata realizacji: 2005

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 228.781,00 PLN

2. Modernizacja dachu na budynku przy ul. Jaworskiego 21F

Lata realizacji: 2005

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 49.000,00 PLN

3. Remont kapitalny budynku przy ul. Mirkowskiej 51

Lata realizacji: 2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 215.000,00 PLN

4. Wykonanie audytu cieplowniczego na Osiedlu „Mirków”

Lata realizacji: 2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 80.000,00 PLN

5. Modernizacja elewacji na budynku przy ul. Jaworskiego 21A

Lata realizacji: 2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 265.888,00 PLN

6. Modernizacja elewacji na budynku przy ul. Jaworskiego 21B

Lata realizacji: 2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 265.888,00 PLN

7. Modernizacja elewacji na budynku przy ul. Jaworskiego 21C

Lata realizacji: 2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 262.011,00 PLN

8. Modernizacja elewacji na budynku przy ul. Jaworskiego 21D

Lata realizacji: 2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 160.956,00 PLN

9. Modernizacja elewacji na budynku przy ul. Jaworskiego 21E

Lata realizacji: 2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 161.357,00 PLN

10. Modernizacja elewacji na budynku przy ul. Jaworskiego 21F

Lata realizacji: 2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 162.016,00 PLN

11. Modernizacja elewacji na budynku przy ul. Jaworskiego 21G

Lata realizacji: 2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 220.194,00 PLN

12. Modernizacja elewacji na budynku przy ul. Jaworskiego 21I

Lata realizacji: 2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 247.257,00 PLN

13. Modernizacja elewacji na budynku przy ul. Jaworskiego 21K

Lata realizacji: 2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 163.524,00 PLN

14. Modernizacja elewacji na budynku przy ul. Jaworskiego 21L

Lata realizacji: 2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 191.806,00 PLN

15. Modernizacja elewacji na budynku przy ul. Jaworskiego 21M

Lata realizacji: 2006

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 247.483,00 PLN

1. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA

Realizacja Lokalnego Programu Rewitalizacji będzie finansowana z następujących źródeł:

- Fundusze strukturalne Unii Europejskiej - (Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego (ZPORR), Sektorowy Program Operacyjny - Rozwój Zasobów Ludzkich (SPO-RZL), Sektorowy Program Operacyjny - Wzrost Konkurencyjności Przedsiębiorstw (SPO-WKP),
- Budżet własny gminy,
- Budżet właścicieli nieruchomości,
- Budżety Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- Fundusze Konserwatora Zabytków,
- Fundusze Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- Fundusze Krajowego Funduszu Renowacji,
- Fundusze Ministerstwa Kultury,
- Kredyty komercyjne,
- Budżet pochodzący od sponsorów oraz z tytułu spadków, zapisów, darowizn.

Ponadto, na mocy umowy podpisanej przez rząd polski w październiku 2004 r., realizacja projektów rewitalizacyjnych będzie dofinansowywana również z innych źródeł bezzwrotnej zagranicznej pomocy finansowej pochodzących z:

- Norweskiego Mechanizmu Finansowego,
- Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG).

Realizacja poszczególnych projektów i zadań inwestycyjnych uzależniona jest od odpowiedniego montażu finansowego środków pochodzących z różnych źródeł. Bezwzględny priorytet w realizacji otrzymują projekty dofinansowane z funduszy strukturalnych, dotacji i innych środków zewnętrznych. Wskazane w Programie działania stanowią podstawę do konstruowania montażu finansowego i przygotowania aplikacji o wsparcie finansowe wskazanych projektów ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i Europejskiego Funduszu Społecznego oraz programów wspólnotowych.

2. PLAN ZADAŃ NA LATA 2007-2013

Przedsięwzięcia inwestycyjne planowane w ramach drugie podokresu będą się koncentrowały przede wszystkim na podniesieniu jakości życia mieszkańców na zdegradowanych obszarach.

Lista tych inwestycji będzie systematycznie uzupełniana o nowe pozycje generowane przez lokalnych partnerów. W dużej mierze będą to więc działania podyktowane bieżącymi potrzebami lokalnymi.

Podmiot realizujący – Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

1. Modernizacja ulicy Żeromskiego

Lata realizacji: 2007

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Królewska Góra

Partnerzy lokalni zaangażowani w realizację inwestycji poza Urzędem Miasta i Gminy: Zakład Gospodarki Komunalnej.

Długość nawierzchni ulicy Żeromskiego, która ma być zmodernizowana wynosi 589,5m. Obecnie nawierzchnia jezdni jest asfaltowa – bardzo zniszczona, nie spełnia warunku nośności i mrozoodporności, częściowy brak chodników, brak odwodnienia, stary wodociąg z rur azbestowo-cementowych. W ramach modernizacji tej ulicy planuje się

wykonanie nowej nawierzchni (w tym podbudowa) z betonu asfaltowego, chodnika na całej długości, z obniżeniem w strefie przejść dla pieszych, odwodnienie ulicy do studni chłonnych (ochrona drzewostanu), zagospodarowanie pobocza – trawnik, wymiana wodociągu na rury HDPE wraz z wymiana przyłączy do posesji.

2. Adaptacja i modernizacja siedziby Konstancińskiego Domu Kultury przy ul. Jaworskiego 18

Lata realizacji: 2008

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 300.000,00 PLN

Partnerzy lokalni zaangażowani w realizację inwestycji poza Urzędem Miasta i Gminy: Konstanciński Dom Kultury, Zakład Gospodarki Komunalnej w Konstancinie-Jeziornie, Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Konstancinie-Jeziornie, szpitale i domy uzdrowiskowe, Dom Dziecka, kościoły i domy zakonne.

W budynku zostanie całkowicie zmodernizowana obecna instalacja grzewcza.

3. Adaptacja i modernizacja budynku przy ul. Jaworskiego 24 wraz z zakupem niezbędnego wyposażenia

Lata realizacji: 2006-2008

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 1.800.000,00 PLN

Partnerzy lokalni zaangażowani w realizację inwestycji poza Urzędem Miasta i Gminy: Konstanciński Dom Kultury, Zakład Gospodarki Komunalnej w Konstancinie-Jeziornie, Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Konstancinie-Jeziornie, szpitale i domy uzdrowiskowe, Dom Dziecka, kościoły i domy zakonne.

4. Zakup wyposażenia na potrzeby kulturalne filii Konstancińskiego Domu Kultury mającej mieścić się w budynku przy ul. Mostowej 15

Lata realizacji: 2008

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Park Zdrojowy

Koszt realizacji: 790.200,00 PLN

Partnerzy lokalni zaangażowani w realizację inwestycji poza Urzędem Miasta i Gminy: Konstanciński Dom Kultury, Zakład Gospodarki Komunalnej, szpitale i domy uzdrowiskowe, Dom Dziecka, kościoły i domy zakonne.

Planuje się zakup wyposażenia sali widowiskowej, garderoby, dwóch pokoi gościnnych, sali widowiskowej mniejszej, toalet i szatni, pomieszczeń magazynowych, pomieszczeń biurowych, zaplecza gospodarczego, księgarni, kawiarni, galerii, hallu na parterze, punktu informacji lokalnej usytuowanego w hallu, dwóch sal do zajęć z dziećmi i młodzieżą (na 15 osób każda), zaplecza salek do zajęć, izby muzealnej wraz z archiwum, ciemni fotograficznej, garażu wraz z zakupem pojazdu typu „melex”, oraz pomieszczeń biurowych dla stowarzyszeń.

5. Projekt i modernizacja ulic Gąsiorowskiego, Żółkiewskiego, Potulickich, Czarnieckiego, Wągrodzka, Jasiowa, Chodkiewicza

Lata realizacji: 2007-2009

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Królewska Góra

Koszt realizacji: 6.000.000,00 PLN

Partnerzy lokalni zaangażowani w realizację inwestycji poza Urzędem Miasta i Gminy: Zakład Gospodarki Komunalnej.

Ogólna długość ulic to ok. 4,1km. Obecnie nawierzchnie tych ulic odcinkami są asfaltowe lub gruntowe, brak odwodnienia, brak chodników, częściowo brak infrastruktury wod-kan. W ramach modernizacji tych ulic planuje się wzmocnienie istniejących nawierzchni, budowę nawierzchni na odcinkach gruntowych, budowę chodników, budowę odwodnienia – wyłącznie studnie chłonne ze względu na ochronę drzewostanu, uzupełnienie sieci wod-kan wraz z przyłączami, wymianę starej azbestowo-cementowej sieci wodociągowej, zagospodarowanie poboczy – trawniki, krzewy.

Podmiot realizujący – Zakład Gospodarki Komunalnej

1. Remont budynku przy ul. Jaworskiego 20

Lata realizacji: 2007

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 180.000,00 PLN

2. Modernizacja dachu na budynku przy ul. Jaworskiego 21M

Lata realizacji: 2007

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 68.000,00 PLN

3. Modernizacja dachu na budynku przy ul. Jaworskiego 21A

Lata realizacji: 2007

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 94.000,00 PLN

4. Modernizacja dachu na budynku przy ul. Jaworskiego 21B

Lata realizacji: 2007-2008

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 94.000,00 PLN

5. Remont budynku przy ul. Jaworskiego 26

Lata realizacji: 2008

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 185.000,00 PLN

6. Modernizacja dachu na budynku przy ul. Jaworskiego 21G

Lata realizacji: 2008

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 65.000,00 PLN

7. Modernizacja dachu na budynku przy ul. Jaworskiego 21C

Lata realizacji: 2008

Lokalizacja: Konstancin-Jeziorna, Osiedle „Mirków”

Koszt realizacji: 76.000,00 PLN

V. SYSTEM MONITOROWANIA, OCENY I KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ

1. SYSTEM MONITOROWANIA, OCENY I AKTUALIZACJI PROGRAMU

Z punktu widzenia efektywności realizacji założeń zawartych w *Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013* niezwykle ważne będzie odpowiednie monitorowanie oraz przeprowadzanie okresowej oceny postępów w jego realizacji. W tym celu określono następujący system monitorowania Programu:

- w Programie określono zestaw wskaźników wraz z ich miarami w zakresie produktów, rezultatów i oddziaływań,
- w procesie opracowywania Programu dokonano bardzo wnikliwej diagnozy stanu obecnego, co umożliwi, przy pomocy wybranych wskaźników, zbadać wpływ realizacji Programu na zmiany zachodzące na obszarze rewitalizowanym,
- jednostką odpowiedzialną za monitorowanie Programu będzie specjalny Zespół Zadaniowy powołany zarządzeniem Burmistrza, w skład którego wejdą pracownicy Urzędu Miasta,
- okresowa i końcowa ocena realizacji Programu będzie dokonywana przez Radę Miasta na podstawie przedstawionych przez Burmistrza raportów z realizacji Programu (półrocznych, rocznych i końcowego).

Ponieważ Program jest swego rodzaju strategią rozwoju zbudowaną dla określonego w nim obszaru, będzie podlegał aktualizowaniu wraz ze zmieniającymi się warunkami wpływającymi na jego realizację. Proces aktualizacji Programu będzie się opierał na zasadach wypracowanych w trakcie jego tworzenia, tzn. z inicjatywą wprowadzenia zmian będzie mógł wystąpić każdy podmiot, który w jakikolwiek sposób jest związany z obszarem realizacji Programu, za techniczne przygotowanie wszelkich niezbędnych materiałów będzie odpowiedzialny Zespół Zadaniowy, który po uzgodnieniu przygotowanych dokumentów z Burmistrzem przedstawi je Radzie Miasta do zaakceptowania, która podejmie ostateczną decyzję w zakresie akceptacji proponowanych zmian.

2. KOMUNIKACJA SPOŁECZNA

Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013 powinien być ciągle żywy i otwarty na wszelkie nowe inicjatywy lokalne. Dlatego też bardzo ważną staje się tzw. komunikacja społeczna. Celem komunikacji społecznej jest bowiem informowanie o realizacji Programu, uzyskiwanie propozycji zadań, których realizacja jest pożądana przez społeczność, partycypacja społeczności lokalnej w rewitalizacji, zachęcenie do aktywnego udziału w programowaniu, wdrażaniu i ocenie skutków realizacji Programu.

Ponadto, komunikacja społeczna ma za zadanie:

- zapewnić równy dostęp do informacji wszystkim partnerom,
- zachęcać do aktywnego uczestniczenia w procesie rewitalizacji w różnych formach dostępnych dla poszczególnych partnerów,
- prowadzić do budowania wzajemnego zaufania i sieci współpracy wśród partnerów nakierowanej na wyszukiwanie wspólnych celów i dążenie do skutecznego ich osiągnięcia,
- opierać się na ciągłej wymianie informacji między podmiotami, która powinna niwelować ewentualne konflikty oraz prowadzić do zawierania kompromisów, w których każda ze stron coś zyskuje.

Zakładamy, że system komunikacji społecznej w Programie będzie opierał się na:

- aktywnym uczestnictwie strony przekazującej informacje oraz dążeniu do uzyskania interakcji ze strony odbiorcy informacji,
- nadawaniu informacji formy jak najlepiej dostosowanej do odbiorcy, do którego jest kierowana,
- używaniu różnych kanałów i sposobów komunikacji (bezpośrednie rozmowy, spotkania informacyjne i konsultacyjne, raporty dotyczące realizacji Programu, uczestnictwo w sesjach Rady Miejskiej, na których będą omawiane zagadnienia związane z Programem, publikacje prasowe, wywiady, reportaże, informowanie poprzez miejską stronę internetową i Biuletyn Informacji Publicznej, ulotki i inne materiały drukowane).

Bez odpowiedniej komunikacji społecznej Program tylko częściowo spełni swoją rolę rewitalizacyjną, ponieważ kluczowe znaczenie odgrywa w tym procesie inicjatywa ze strony partnerów lokalnych. Dzięki ich aktywnemu włączeniu się w proces realizacji

poszczególnych zadań Programu rewitalizacja określonych obszarów problemowych będzie przebiegała znacznie szybciej.

VII. PODSUMOWANIE

Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013 jest prezentacją głównych kierunków planowanych działań rewitalizacyjnych w odniesieniu do obszarów uznanych na terenie Miasta za zdegradowane. Zakłada się, iż wszelkie działania rewitalizacyjne realizowane na terenie Miasta będą angażowały coraz większą liczbę partnerów lokalnych chcących włączyć się w ten proces dla dobra wspólnego. Z punktu widzenia głównych założeń rewitalizacyjnych szczególnie ważne będzie zapoczątkowanie na terenach rewitalizowanych procesu trwałego ożywienia społeczno-gospodarczego, aktywizacja mieszkańców i przedsiębiorców poprzez rozwój turystyki i kultury w oparciu o zasoby dziedzictwa kulturowego, a także zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców i możliwości komunikacyjnych. Kompleksowa i konsekwentna realizacja założeń zawartych w *Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013*, stanie się podstawą do trwałego rozwoju terenów rewitalizowanych.