

Cały tekst wraz z brakującymi planszami dostępny
na miejscu w Referacie Realizacji Urbanistycznej
ul. Lanciego 14, pokój 35

**Załącznik do UCHWAŁY NR 225
Rady Gminy Warszawa-Ursynów
z dnia 23 grudnia 1999r.**

**w sprawie uchwalenia „STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WARSZAWA-URSYNÓW**

WSTĘP

1. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA OPRACOWANIA

Podstawę opracowania stanowi art.6 ust.6 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. nr 15 z dnia 25 lutego 1999r., poz.139) i art.18 ust.2 pkt 15 Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. Nr 13 z 1996r., poz. 74, z późn. zmianami) oraz Uchwała Nr 293 Rady Gminy Warszawa - Ursynów z dnia 29.10.1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Warszawa - Ursynów”.

2. CEL OPRACOWANIA STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest nowym rodzajem opracowania wprowadzonym do systemu planowania ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W ustawie tej zawarty jest obowiązek uchwalenia studium gminy przed końcem 1999r.

Zgodnie z art. 6 ust.7 studium nie jest przepisem gminnym i nie może stanowić podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych. Jest rodzajem wstępnego opracowania planistycznego do sporządzania planów miejscowych. Ustawa nie ustala ściśle formuły tego opracowania, odmiennie niż to ma miejsce w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jego ustalenia są wiążące dla Zarządu i Rady Gminy realizujących przyjętą w nim politykę przestrzenną poprzez m.in. opracowywanie i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Celem studium jest określenie warunków i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla tworzenia polityki przestrzennej przez samorząd gminy. Studium uwzględnia cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa mazowieckiego oraz uwarunkowania i kierunki rozwoju przestrzennego miasta stołecznego Warszawy jako całości. Studium umożliwi władzom gminy prowadzenie i wybór prawidłowej i racjonalnej polityki w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Aktualnie gmina Ursynów dysponuje obowiązującym dla obszaru całego miasta miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z

1992r. Zgodnie z art. 67 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym plan ten traci moc 31 grudnia 1999r. W tej sytuacji studium będzie jedynym dokumentem planistycznym obligatoryjnie sporządzonym dla obszaru całej gminy.

W myśl ustawy Zarząd Gminy sporządza studium uwzględniając ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W sytuacji braku takiego planu dla województwa mazowieckiego, Zarząd Gminy może jedynie wykorzystać do prac opracowania studialne Są to „Diagnoza stanu zagospodarowania przestrzennego Województwa warszawskiego”, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy” z 1998r. „Koncepcja obsługi komunikacyjnej portu lotniczego Warszawa Okęcie r.2020” lub wskazania rezerw ponadlokalnych inwestycji wg dotychczas obowiązującego planu miasta.

Opracowanie sporządzone zgodnie z art. 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. ma na celu określenie polityki przestrzennej na obszarze gminy Warszawa-Ursynów na tle uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska przyrodniczego, kulturowego i dotychczasowego stanu zagospodarowania z uwzględnieniem przedsięwzięć i rozwiązań opartych na potencjale własnym gminy oraz zamierzeń rządowych określonych przez organy opiniujące studium.

Biorąc pod uwagę ochronę walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, wymogi ładu przestrzennego, poprawę warunków życia ludności, jak również walory ekonomiczne przestrzeni gminy oraz presję urbanizacyjną, studium określa najkorzystniejsze kierunki przekształceń i rozwoju przestrzennego gminy oraz wskazuje obszary dla których realizacja wskazanych celów wymaga opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź innych opracowań szczegółowych.

3. ZAKRES OPRACOWANIA

Studium obejmuje obszar całej gminy Warszawa - Ursynów o powierzchni ok. 44,6 km². Zakres pracy wynika ze specyfiki obszaru i usytuowania terenu w strukturze miasta i województwa mazowieckiego, jak również z warunków ustawowych dla tego typu opracowania. Studium uwzględnia zakres problemowy i informacyjny dla określenia uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy w najbliższym okresie oraz w okresie perspektywicznym (rok 2015) i kierunkowym. Opracowanie studium uwzględnia problemy, uwarunkowania i analizy środowiska miejskiego w zakresie:

- przyrodniczo-ekologicznym z uwzględnieniem problemów ekofizjografii, ochrony środowiska i zdrowia mieszkańców;
- kulturowym z uwzględnieniem zagadnień konserwatorskich i walorów architektoniczno-krajobrazowych miasta;
- społeczno-ekonomicznym z uwzględnieniem stanu własności, użytkowania terenów oraz wartościowania i promocji terenów;
- technicznym z uwzględnieniem rozwoju systemów komunikacji, transportu i inżynierii miejskiej;
- funkcjonalno-przestrzennym z uwzględnieniem ładu przestrzennego, kompozycji układów przestrzennych i architektury całego obszaru gminy.

4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY

Gmina Warszawa - Ursynów zajmuje powierzchnię **44,6 km²** co stanowi 9% ogólnej powierzchni m.st. Warszawy i daje jej czwarte miejsce pod względem wielkości powierzchni w mieście.

w/g stanu na dzień 31.12.1998 r.. gminę zamieszkiwało ca **111 200 osób**, co stanowiło 6,5 % ludności m.st. Warszawy.

5. ZAWARTOŚĆ TOMU II „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARSZAWA-URSYNÓW

Cześć A - POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY /tekst/

1. Zasady ochrony środowiska kulturowego

2. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

3. Rozwój demograficzny – prognoza

3.1 Podstawowe założenia prognozy

3.2 Prognoza rozwoju ludności gminy w latach 1997 – 2015

3.3 Ogólne wyniki prognozy ludności

3.4 Prognoza ludności gminy wynikająca z chłonności terenów

4. Koncepcja systemu komunikacyjnego

4.1. Układ komunikacyjny docelowy

4.1.1. Układ drogowy

4.1.2. Komunikacja publiczna

4.1.3. Parkingi

4.2. Etapowanie układu komunikacyjnego

4.3. Postulaty do opracowań zewnętrznych

5. Rozwój systemów inżynierii miejskiej

5.1. Sieci

5.1.1. Zaopatrzenie w wodę

5.1.2. Zaopatrzenie w gaz

5.1.3. Zasilanie w energię elektryczną

5.1.4. Zasilanie w energię ciepłą

5.1.5. Kanalizacja sanitarna

5.1.6. Odprowadzenie wód deszczowych

5.2. Terenochłonne urządzenia inżynierskie

5.3. Etapowanie inwestycji inżynierskich

5.4. Postulaty do opracowań zewnętrznych

6. Docelowe standardy obsługi mieszkańców

6.1. Mieszkalnictwo

6.2. Infrastruktura społeczna w prognozach na 2015r.

6.2.1. Handel. Oświata, ochrona zdrowia, kultura

6.2.2. Służby ratownicze

6.2.3. Tereny zieleni, wypoczynku i sportu

7. Struktura funkcjonalno - przestrzenna gminy - kierunki rozwoju

- 7.1. Cele przekształceń przestrzennych
- 7.2. Funkcje gminy
- 7.3. Rejony urbanistyczne
- 7.4. Rozmieszczenie funkcji w rejonach urbanistycznych
- 7.5. Rozwojowe funkcje gminy
- 7.6. Rozwojowe funkcje strategiczne
- 7.7. Kierunki działań
 - 7.7.1. Rewitalizacja obszarów ulegających degradacjom przestrzennym
 - 7.7.2. Zabezpieczenie właściwych standardów przestrzennych nowej zabudowy mieszkaniowej
 - 7.7.3. Kształtowanie centrum gminy
 - 7.7.4. Kształtowanie sylwety miasta
 - 7.7.5. Tereny do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Cześć B - POLITYKA PRZESTRZENNA – KIERUNKI ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY /plansze/

- 1R. Zasady ochrony środowiska kulturowego
- 2R. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego
- 3R. Prognozowany wzrost liczby ludności
- 4R. Obsługa terenów zieleni, wypoczynku i sportu
- 6R. Klasyfikacja funkcjonalna ulic
- 7R. Układ komunikacji publicznej – obsługa mieszkańców
- 8R. Inżynieria miejska – urządzenia terenochłonne i uciążliwe – koncepcja
- 9R. Struktura przestrzenna gminy – rejony urbanistyczne
- 10R. Struktura przestrzenna gminy – dyspozycje terenowe
- 11R. Rozwojowe funkcje gminy
- 12R. Kierunki rozwoju – strefy działań
- 13R. Struktura przestrzenna gminy – zalecenia dotyczące kształtowania przestrzeni
- 14R. Struktura przestrzenna gminy – tereny wymagające szczegółowych opracowań planistycznych
- 15R. System terenów zieleni, wypoczynku i sportu
- 16R. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Część A
**POLITYKA PRZESTRZENNA
– KIERUNKI ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY**

1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

/Patrz plansza nr 1R/

Zasady ochrony środowiska kulturowego na terenie gminy sprowadzają się do następujących działań:

1. Dla obszarów i obiektów objętych ochroną Konserwatora Zabytków określa się następujące kierunki działań (sugestie konserwatorskie) w zakresie ochrony środowiska kulturowego:
 - a) **Zespół pałacowo-parkowy Ursynów (nr w Rejestrze Zabytków - 642):** Część zespołu położona na skarpie utrzymana jest w dobrym stanie. Natychmiastowego zabezpieczenia przed dalszą dewastacją i rewaloryzacji wymagają natomiast elementy architektury ogrodowej (taras ogrodowy, grotta i fontanna) znajdujące się na zboczu skarpy. Fragment założenia parkowego, położony na dolnym tarasie, ma zupełnie zatarte granice. W terenie widoczne są jedynie pozostałości stawu. Postuluje się odtworzenie całości założenia.
 - b) **Tory Wyścigów Konnych (nr: w Rejestrze Zabytków - 1380):** Ustala się zachowanie istniejącego układu urbanistycznego i adaptację istniejących obiektów. Zakazuje się wprowadzania funkcji mieszkaniowej (z wyjątkiem hotelowej) oraz innych kolidujących z funkcją podstawową. Proponuje się odtworzenie dawnego parku angielskiego ze strumieniem stawem i górką, który stopniowo zatracił swój charakter.
 - c) **Zespół kościelny św. Katarzyny (nr W Rejestrze Zabytków - 1383):** W przypadku przebudowy bądź modernizacji domu parafialnego zaleca się zmianę jego formy przestrzennej przez obniżenie obiektu o jedną kondygnację i wprowadzenie wysokiego dachu nawiązującego formą do kształtu dachu plebani. Należy zachować odpowiednie otoczenie krajobrazowe zespołu. ***Wszelkie inwestycje na tym terenie wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.*** Dla nowych i przebudowywanych obiektów z rejonu ulicy Fosy należy przyjąć maksymalną wysokość 9,0 m w kalenicy od poziomu gruntu i obowiązek stosowania dachów o spadkach 30-40%, krytych dachówką bądź materiałem dachówkopodobnym w kolorze tradycyjnej dachówki.
 - d) **Park Wyczółki-Łączyny wraz z drewnianym dworem (nr w Rejestrze Zabytków - 643)** wymagają natychmiastowego zabezpieczenia przed postępującą degradacją, a w dalszej kolejności odtworzenia. Prace rewaloryzacyjne należy poprzedzić zleceniem opracowania studium konserwatorskiego, które swoim zasięgiem

powinno objąć również tereny dawnej wsi szlacheckiej Wyczółki. Studium to określi strefę ochrony zarówno parku parku Wyczółki - Łączyny, jak i położonej w jego sąsiedztwie willi oraz szczegółowe możliwości i sposób zagospodarowania tego terenu.

- e) **Fort nr VIII (nr w Rejestrze Zabytków - 1427)** Układ fortu został częściowo zatarty przez wprowadzenie zabudowy. Zaleca się określenie strefy ochronnej, włączając do niej tereny zielone położone wokół fortu. Proponuje się zagospodarowanie fortu pod funkcje kultury bądź inne uzupełniające funkcję kulturową, a otoczenia pod funkcje parkowe bądź sportowo-rekreacyjne.
 - f) Dla **leśniczówki położonej przy ul. Rydzowej (nr w Rejestrze Zabytków - 1285)** - ustala się konieczność przeprowadzenia remontu w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Postuluje się rozważenie możliwości objęcia ochroną przez Konserwatora Zabytków następujących obszarów i obiektów:
- a) **Zespół budynków osiedla robotniczego przy ul. Puławskiej 558/560 (wpisany do dóbr zabytków)** Ze względu na walory przestrzenne i historyczne (jest to jedyny na Ursynowie i rzadki w skali województwa przykład zachowanego w całości takiego osiedla z okresu międzywojennego) zespół ten powinien być zachowany. Po rewaloryzacji i adaptacji, uwzględniającej wnioski konserwatorskie, powinien być wykorzystany na funkcje: hotelową, mieszkalną (apartamenty) bądź usługową.
 - b) **Zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z końca XIXw. Położonego przy ul. Kolbaczewskiej:** Zespół powinien być w całości objęty ochroną konserwatorską (obecnie prawnie chronione są tylko pojedyncze budynki). Konieczne jest zlecenie opracowania studium konserwatorskiego, które wyznaczy strefę ochrony zespołu oraz określi warunki zagospodarowania tego terenu.
 - c) **Założenia parkowego Gucin-Gaj:** Historyczne założenie parkowe stanowiło całość ze wzgórzem kościelnym, skarpą, stawem i terenem położonym wokół stawu. Dlatego postuluje się objęcie całego terenu położonego w granicach historycznych ochroną konserwatorską. Zaleca się odtworzenie założenia parkowego i przywrócenie tradycji sadzenia drzew. Od południa do tego obszaru przylegają otwarte, porośnięte naturalną roślinnością tereny. Celowe byłoby przyłączenie tego terenu do Gucin-Gaju. Całość pełniąca funkcję parkową, ogólnodostępną, stanowiłaby wschodnią strefę ochrony krajobrazowej dla zespołu kościelnego św. Katarzyny.
 - d) **Zespołu zabudowy jednorodzinnej o charakterze podmiejskim przy ul. Nowoursynowskiej:** Charakter osiedla, położonego obok siedziby SGGW, jest w widoczny sposób związany z charakterem uczelni. Pomimo, że nie jest ono objęte ochroną konserwatorską, zasługuje na wyjątkowe traktowanie. Ze względu na szczególne położenie - pomiędzy zespołem pałacowo-parkowym Ursynów a skarpą wiślaną ze znajdującym się w tym miejscu rezerwatem „Skarpa Ursynowska” - niezbędne jest utrzymanie charakteru i intensywności zabudowy na tym terenie.

Proponuje się włączenie tego terenu do strefy ochrony Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków.

- e) **Dawnego folwarku dworskiego Wolica:** Adaptuje się część folwarku stanowiącą ośrodek jeździecki SGGW. Ze względu na bardzo zły stan techniczny czworaków folwarcznych oraz położenie ich w liniach rozgraniczających projektowanej trasy, w przypadku decyzji o ich likwidacji (o ile nie będzie możliwe ich przeniesienie) - zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przyjmuje się nakaz inwentaryzacji architektonicznej i fotograficznej obiektów. Rewitalizacji natomiast wymaga teren istniejącego Ośrodka Jeździeckiego SGGW.
3. Ustala się konieczność uaktualnienia ewidencji służb konserwatorskich. Spośród budynków figurujących w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod następującymi adresami: Bekasów 61, Puławska 366, Puławska 402, Puławska 404, Puławska 412, Puławska 418/420, Puławska 466, Taneczna 7, Wełniana 14, Wyczółki 1, Wyczółki 91, Wyczółki 93, część już nie istnieje, a część w wyniku przebudów straciła wartości historyczne. Wszelkie remonty i modernizacje w budynkach objętych ochroną konserwatorską muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Charakter zabudowy lokalizowanej na terenach sąsiadujących nie może kolidować z obiektem chronionym.
 4. Należy określić wartość historyczną zabudowy z okresu międzywojennego położonej przy ulicach: **Bekasów, Krasnowolskiej, Kolbaczewskiej, Gawota, Głuszcza, Jagielskiej, Jaskółczej, Karmazynowej, Dzierzby i Puławskiej.**
 5. Należy przeprowadzić szczegółową analizę historyczno-urbanistyczną tras dróg i traktów oraz terenów dawnych wsi **Imielin, Wyczółki, Jeziorki i Dawidy** w celu określenia ewentualnych obszarów obserwacji archeologicznej. Historyczne układy komunikacyjne powinny być uwzględniane w opracowaniach projektowych.
 6. Należy zmierzać do integracji przestrzennej zachowanych fragmentów dawnego układu przestrzennego z projektami współczesnymi.
 7. Dla obszarów obiektów archeologicznych (zinwentaryzowanych na terenie gminy) objętych ochroną prawną ustala się:
 - a) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji (m.in. liniowych, drogowych, związanych z eksploatacją zasobów naturalnych) oraz zmian w użytkowaniu gruntów rolnych i leśnych.
 - b) obowiązek przeprowadzania (na koszt inwestora) archeologicznych badań wykopaliskowych lub badań interwencyjnych, wyprzedzających planowane działania inwestycyjne. Rozpoczęcie działań inwestycyjnych winno uwzględniać sezonowy charakter badań wykopaliskowych, które mogą być prowadzone wyłącznie od czerwca do września.

2. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

/patrz plansza nr 2R/

Zasady ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu w gminie Warszawa-Ursynów można sprowadzić do następujących działań:

1. **ochrony istniejących zasobów przyrodniczych gminy,**
2. **ochrony przed uciążliwościami,**
3. **poprawy funkcjonowania środowiska poprzez kształtowanie krajobrazu i terenów przyrodniczo-czynnych.**

1. Ochrona zasobów przyrodniczych gminy

Jest to ochrona prawna przyrody oraz ochrona istniejących elementów przyrodniczych, budujących system przyrodniczy Gminy, realizowana w sposób umożliwiający zrównoważony rozwój.

1.1. Na terenie Gminy występują następujące formy ochrony prawnej przyrody: rezerwat przyrody – Las Kabacki i pomniki przyrody, zapisane w planie ogólnym m. st. Warszawy: Strefa Ochrony Systemu Przyrodniczego Miasta, ochrona konserwatorska (Konserwatora Przyrody oraz Zabytków) Skarpy Warszawskiej oraz ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Zasady prawnej ochrony przyrody na terenie gminy sprowadzają się do:

a) ochrony rezerwatów przyrody, zgodnie z planami ochrony rezerwatów, a w przypadku ich braku z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody. Rodzaj i sposób zagospodarowania terenów sąsiadujących z rezerwatem przyrody w sytuacji, kiedy brak prawnie ustanowionej otuliny, należy podporządkować funkcji ochrony, a więc wprowadzić ekstensywne i nieuciążliwe formy zagospodarowania oraz wykluczyć działania, które mogłyby naruszyć równowagę przyrodniczą w obrębie rezerwatu.

W studium przyjmuje się (zgodnie z ustaleniami Planu Ogólnego Warszawy), że do czasu ustanowienia otuliny rezerwatów, bądź uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu, wszelka działalność realizacyjna w obrębie projektowanych otulin wskazanych na rysunku planu powinna być prowadzona w oparciu o wytyczne WKP do projektów planów miejscowych, a w przypadku ich braku wymaga uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

b) W obrębie terenów włączonych w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje ochrona przed intensywnymi i uciążliwymi formami zagospodarowania i wzmożona ochrona zasobów naturalnych, zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 roku. Powinno się jednak ograniczyć nowopowstającą i modernizowaną zabudowę mieszkaniową do budynków wolnostojących, składających się z jednego lub najwyżej dwóch mieszkań.

- c) W studium przyjmuje się zasięg i uwarunkowania przyjęte w planie ogólnym m.st. Warszawy dla Strefy Ochrony Systemu Przyrodniczego Miasta. Sposób i rodzaj zagospodarowania powinien być podporządkowany funkcji przyrodniczej obszarów,; obowiązuje pełna ochrona zasobów i walorów środowiska, oraz wykluczenie wszelkich obiektów uciążliwych.
- d) Dla terenów dawnych wsi Wolica i Kabaty opracowane zostały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określające warunki ochronne Skarpy Warszawskiej. Dla pozostałego terenu Skarpy studium przyjmuje zasięg i uwarunkowania przyjęte w planie ogólnym m.st. Warszawy dla rejonu Skarpy Warszawskiej. Na Skarpie Warszawskiej ochronie podlegają: naturalna konfiguracja powierzchni ziemi, szata roślinna i walory krajobrazowe. Szczególną ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody objęty jest stok skarpy jak również strefy 50 m. od górnej i 100m. od dolnej krawędzi Skarpy. Obowiązuje zakaz prowadzenia działań mogących naruszyć stabilność geologiczną Skarpy oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy w geotechnicznej strefie ochrony bezpośredniej. Ponadto studium postuluje sukcesywną realizację działań poza planistycznych, mających na celu ochronę Skarpy, zawartych w „Programie Ochrony Skarpy Warszawskiej” autorstwa dr Marcina Wolskiego.
- e) Pomniki przyrody-drzewa podlegają ochronie przed wycinaniem i uszkodzaniem. Wokół nich obowiązują 15- metrowe strefy ochronne Pomniki przyrody-głazy podlegają ochronie przed uszkodzaniem.. W stosunku do pomnika przyrody „Grota Nietoperzy” obowiązuje ochrona zarówno samych podziemi, jak i żyjących wewnątrz nietoperzy i innych dzikich zwierząt. Zasięg strefy ochronnej wokół pomnika wynosi 20m.

1.2. Podstawowe chronione tereny przyrodniczo-czynne to lasy, parki leśne ,parki zabytkowe oraz tereny zieleni, w tym parki, zieleńce i obiekty sportowe w zieleni. W stosunku do tych obiektów należy stosować następujące zasady ochrony: zachowanie dotychczasowych funkcji, ochrona i pielęgnacja drzewostanu oraz zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją terenu. Zachowaniu i ochronie podlega również istniejąca zieleń wysoka, szczególnie zadrzewienia cenne przyrodniczo, zieleń nadwodna oraz zadrzewienia przyuliczne stanowiące zieleń izolacyjną.

W stosunku do terenów otwartych, wskazanych na planszy, uzupełniających system przyrodniczy Gminy i pełniących często również ważne funkcje klimatyczne postuluje się pozostawienie ich w dotychczasowym użytkowaniu lub zmianę sposobu użytkowania na formę nie kolidującą z funkcją przyrodniczą.

1.3. Ochroną należy objąć istniejący system hydrograficzny.

- a). Wody płynące, tj. cieki, rowy melioracyjne i kanały deszczowe powinny być chronione przed zasypywaniem i zanieczyszczaniem oraz przykrywaniem lustra wody. Minimalna odległość zabudowy kubaturowej od brzegów powinna wynosić 10 metrów.
- b). Wody stojące, tj. jeziora i oczka wodne wraz z towarzyszącą im szata roślinną jako cenne pozostałości ekosystemów wodnych wymagają włączenia w układ terenów

otwartych i otoczenia ich ochroną. Ochrona ta powinna wyrażać się poprzez: zachowanie i ochronę powierzchni wodnej, ochronę wód przed zanieczyszczeniem, ochronę warunków zasilania, ochronę linii brzegowej, ochronę zasobów i funkcji biologicznych, zachowanie i ochronę roślinności nadwodnej.

- c). Zanikające powierzchnie wodne wymagają odtworzenia i ochrony odtworzonej powierzchni. Zaleca się rewitalizację zdegradowanych zespołów przyrodniczych Jeziora Imielińskiego i Jeziora Zgorzała w oparciu o opracowane w październiku 1999 r. ekspertyzy hydrologiczno – przyrodnicze.
- d). Dla wszystkich akwenów należy wprowadzić zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej w odległości mniejszej niż 20 m. od ich brzegów oraz zakaz zmniejszania powierzchni wodnej. Dopuszcza się wykorzystanie akwenów i terenów nadwodnych do celów rekreacji.
- e). Szczególną ochroną należy objąć akweny i podmokłości stanowiące miejsca lęgowe ptaków (Jezioro Zgorzała, Imielińskie – na podstawie opracowanych ekspertyz, Nowe Ługi). Powinno się im nadać status użytków ekologicznych, wprowadzić ostrzejsze zakazy dotyczące lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz opracować i wdrożyć projekty renaturyzacji..
- f). Istniejące i odtworzone zbiorniki wodne należy równocześnie wykorzystać jako zbiorniki retencyjne, włączając możliwie jak największą ich liczbę w układ projektowanej w zachodniej części Gminy kanalizacji deszczowej. Na wypadek, gdyby zaistniała potrzeba budowy dodatkowych zbiorników retencyjnych, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno się wyznaczyć rezerwę terenową pod ich budowę.
- g). Ścieki deszczowe przed wprowadzeniem do wód otwartych powinny być podczyszczane, zgodnie z przepisami. Ścieki z istniejącej kanalizacji deszczowej we wschodniej części Gminy, przed odprowadzeniem do Potoku Służewskiego, jeśli Potok utrzyma status ciek naturalnego, powinny również być oczyszczone (konieczna budowa oczyszczalni).
- h). Należy opracować i wdrożyć gminny program ochrony wód powierzchniowych.
W ramach ochrony wód powierzchniowych i podziemnych należy uporządkować gospodarkę wodno-ściekową na obszarze Gminy. Docelowo całą Gminę należy objąć siecią kanalizacji sanitarnej i bezwzględnie egzekwować obowiązek podłączenia się mieszkańców do wybudowanej sieci. Należy zinwentaryzować i zlikwidować wszystkie zrzuty nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych.
W celu ochrony zasobów wód podziemnych powinno się obszar całej Gminy objąć siecią wodociągową i doprowadzić do likwidacji wszystkich nieeksploatowanych studni..
- i). Należy prowadzić systematyczny monitoring jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

1.4. Ochrona krajobrazu i powierzchni ziemi wymaga podjęcia szeregu działań, z których w pierwszym rzędzie wymienić należy:

- a) Przywrócenie obiektom i obszarom zdegradowanym ich utraconych walorów,

- b) Dbalność o utrzymanie i pielęgnację istniejących obiektów o walorach przyrodniczo-krajobrazowych, poprzez sposób zagospodarowania otoczenia tych obiektów tzn.:
 - zachowanie strefy buforowej pomiędzy obiektami przyrodniczymi a zabudową,
 - zachowanie w obrębie wytypowanych terenów, w odniesieniu do każdej działki, wysokiej, nie mniejszej niż 70% powierzchni biologicznie czynnej, pokrytej roślinnością na gruncie rodzimym,
- c) Zapobieganie “dzikim” zwałkom mas ziemi wydobytych z wykopów fundamentowych, poprzez wyznaczenie miejsca na ich składowanie a następnie racjonalne zagospodarowanie (np. przy urządzeniu terenów rekreacyjno-sportowych lub do rekultywacji wysypisk).

1.5. Ochrona powietrza powinna być realizowana poprzez sukcesywne obejmowanie coraz większych obszarów Gminy siecią ciepłowniczą oraz wprowadzanie ekologicznych paliw (gaz, energia elektryczna, lekki olej opałowy) i stopniowe eliminowanie tzw. “źródeł niskiej emisji”. Należy wprowadzić bezwzględny zakaz lokalizacji kotłowni na paliwa nieekologiczne. Istniejące lokalne źródła zanieczyszczeń powietrza, głównie z procesów spalania, posiadające decyzje o dopuszczalnej emisji, powinny być modernizowane poprzez zmianę czynnika grzewczego i montaż nowoczesnych filtrów powietrza.
W celu kontroli jakości powietrza należy prowadzić systematyczny monitoring zanieczyszczeń powietrza.

2. Ochrona przed uciążliwościami.

- 2.1. W ramach ochrony przed uciążliwościami powinno się konsekwentnie eliminować obiekty uciążliwe z terenu Gminy. O możliwości lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska powinna rozstrzygać ocena oddziaływania na środowisko, przy czym należy wprowadzić bezwzględny zakaz lokalizacji takich inwestycji w otoczeniu cennych obiektów przyrodniczych oraz na terenach zabudowy wielorodzinnej (z wyjątkiem niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych). Na całym obszarze gminy powinien nadal obowiązywać zapisany w Planie Ogólnym Warszawy zakaz lokalizacji inwestycji, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.
- 2.2. W odniesieniu do inwestycji niezbędnych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji, obowiązują następujące zasady:
 - a). W odległości 50m. od granic cmentarza obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, a w odległości 150 m – ujęć wody pitnej W odniesieniu do cmentarza położonego nad Jeziorem Grabowskim ze względu na ochronę wód niezbędne jest sporządzenie ekspertyzy oddziaływania cmentarza na wody podziemne i dostosowania sposobu zagospodarowania obiektu do jej wyników (np. zakaz dalszego grzebania zwłok, a dopuszczenie jedynie pochówku popiołów).
 - b). W strefie 19.0 m od osi energetycznych linii napowietrznych 110 kV i 43 m od osi linii napowietrznej 400 kV obowiązuje nakaz uzgadniania inwestycji z właściwym dysponentem sieci.

c). Wzdłuż uciążliwych tras komunikacyjnych głównych i zbiorczych powinno się wprowadzić strefy ograniczonego użytkowania t.zn. odsunięcie od tras obiektów wrażliwych. Wskazane jest konsekwentne przekształcanie funkcji i stopniowa eliminacja zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu tras o największej uciążliwości, takich jak ulica Puławska, ewentualnie projektowana trasa szybkiego ruchu t.zw. „obwodnica wewnętrzna” na odcinku poza tunelem.

W stosunku do pozostałych tras uciążliwych istniejących i projektowanych, powinno się wprowadzać zabezpieczenia w ich otoczeniu, a więc zabezpieczenia akustyczne (okna i przegrody zewnętrzne o zwiększonej izolacyjności akustycznej), pasy zieleni izolacyjnej (obustronne zwarte nasadzenia drzew i krzewów, w tym gatunków zimozielonych, o możliwie dużej szerokości, nie mniejszej jednak niż 3 metry) oraz ekrany przeciwhałasowe.

Powyższe zabezpieczenia należy wprowadzać w oparciu o programy ochrony funkcji mieszkaniowej i innych chronionych przed wpływami tras komunikacyjnych.

Jeśli na terenie Gminy zostanie zlokalizowana trasa szybkiego ruchu, należy opracować szczegółowy program zabezpieczeń, minimalizujących negatywny wpływ trasy na środowisko przyrodnicze Gminy, w oparciu o rzetelnie i fachowo wykonaną ocenę oddziaływania trasy na środowisko.

W stosunku do uciążliwości komunikacyjnych należy podjąć działania zmierzające do poprawy organizacji ruchu drogowego, zwiększenia jego płynności, dalszego rozwoju sieci dróg i poprawy ich jakości, wprowadzania stref niedostępnych dla ruchu kołowego oraz rozwoju transportu zbiorowego, w tym uwzględniającego dojazdy do stacji metra.

Potrzebne są systematyczne pomiary hałasu drogowego

d). Tereny narażone na nadmierny hałas lotniczy wymagają strefowania zabudowy i zabezpieczeń akustycznych. Proponuje się wykluczenie nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarach bardzo dużej uciążliwości, gdzie długotrwały średni poziom dźwięku przekracza 65 decybeli w dzień i 55 decybeli w nocy (przekroczenia o ponad 5 decybeli).

Obiekty zlokalizowane w obszarach, na których przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu lotniczego (60 i 50 decybeli) są nie większe niż 5 decybeli, wymagają zabezpieczeń akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej i wykluczenia lokalizacji obiektów wrażliwych (szpitale, domy opieki, obiekty stałego pobytu dzieci i młodzieży). Należy utrzymać obowiązek informowania inwestorów o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu.

Obiekty: szpitalne, domy opieki, szkoły, przedszkola i żłobki, w obszarach, na których występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu (55 i 45 decybeli) o nie więcej niż 5 decybeli, wymagają zastosowania zabezpieczeń akustycznych.

Zasięgi terenów, na których obowiązywałyby w/w ograniczenia powinny być korygowane w przypadku zwiększenia, w stosunku do przyjętych w studium, zasięgu uciążliwości lotniczych

- e). Zagospodarowanie odpadów wymaga opracowania programu gospodarki odpadami w skali miasta. Politykę miasta należy przenieść na gminę
Na terenie gminy powinno się tworzyć warunki do selektywnej zbiórki odpadów przeznaczonych do wykorzystania. Konieczna jest systematyczna kontrola dowodów korzystania przez właścicieli nieruchomości z usług uprawnionych jednostek wywozowych zajmujących się usuwaniem i unieszkodliwianiem odpadów komunalnych. Bardzo ważnym działaniem jest edukacja społeczeństwa.

3.Kształtowanie krajobrazu i terenów przyrodniczo czynnych.

Proponuje się podniesienie walorów krajobrazowych Gminy i powierzchni terenów przyrodniczo-czynnych oraz poprawę funkcjonowania środowiska poprzez następujące działania (patrz plansza Zasady ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu):

- 3.1. Utworzenie nowych terenów zieleni ogólnodostępnej – parków, zieleńców, obiektów sportowych i rekreacyjnych w zieleni, terenów zieleni nadwodnej w rejonach:
 - a) Ursynowa Północnego – Park Romera, Park im prof. Kozłowskiego,
 - b) zabytkowego Fortu nr VIII, na bazie istniejącej zieleni i ogródków działkowych,
 - c) osiedla “Na Skraju” – z wykorzystaniem istniejących zadrzewień,
 - d) Jeziorka Imielińskiego – jako park nadwodny o charakterze naturalnym.
 - e) Alei Kasztanowej – na bazie istniejących zadrzewień i terenów leśnych w rejonie ulicy Przy Bażantarni, które połączą ciągiem pieszo-rowerowym rezerwat Park Natoliński z rezerwatem Las Kabacki.
 - f) wokół pomnika przyrody - dębu Mieszko i ciągu zieleni wzdłuż ul.Nowoursynowskiej,
 - g) osi widokowej na przedpolu Parku Natolińskiego,
 - h) Lasu Kabackiego – projektowany Park Wyżyny i teren przy ul. Nowoursynowskiej w obrębie krajobrazu chronionego
 - i) jezior i oczek wodnych w Zachodnim Paśmie Pyrskim.
- 3.2. Rekonstrukcję i rewaloryzację historycznych, a obecnie zdegradowanych założeń parkowych – Parku Łączyny oraz Gucin – Gaju.
- 3.3. W otoczeniu cennych obiektów przyrodniczych, na terenach przeznaczonych do zainwestowania zachowanie na działkach budowlanych co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością (rejon Lasu Kabackiego, dawnej wsi Kabaty, Jeziorka Imielińskiego, jeziora Zgorzała, Jeziorek Polskich, Jeziorek Nowych oraz Parku Łączyny).
- 3.4. Respektowanie zakazu lokalizacji obiektów (emitorów), zanieczyszczających powietrze oraz zakazu lokalizacji barier mechanicznych i termicznych, utrudniających swobodny przepływ powietrza w obrębie elementów funkcjonalnych systemu przewietrzania i regeneracji powietrza (pasma przewietrzające) Tereny te powinny pozostać terenami otwartymi z odsetkiem powierzchni biologicznie czynnej nie niższym niż 70 %.
- 3.5. W obrębie układu powiązań przyrodniczych o oddziaływaniu regionalnym, nie dopuszczanie do przerwania ciągłości układu.

- 3.6. Ukształtowanie lokalnych powiązań przyrodniczo-krajobrazowych i krajobrazowych, w formie pasów zieleni o szerokości nie mniejszej niż 10 m, w oparciu o istniejące ciek wodne, podmokłości, akweny wraz z otaczającą je zielenią, zadrzewienia, łąki, i zielen urządzoną, w dowiązaniu, tam gdzie to możliwe, do obiektów wyższej rangi (Las Kabacki, Skarpa Warszawska, Park Natoliński), bądź istniejące i projektowane tereny o charakterze parkowym. Podstawowym warunkiem realizacji tego założenia jest wykup terenów prywatnych. Fragmenty powiązań przebiegające przez tereny prywatne (nie wykupione), w przypadku braku możliwości wyodrębnienia ogólnodostępnego ciągu powiązań, powinny być zachowane jako powierzchnie biologicznie czynne, zagospodarowane zielenią. W obrębie tych powiązań powinno się wykluczyć ogrodzenia pełne oraz na podmurówce.
- Powiązania w formie terenów zieleni nadwodnej wzdłuż rowów melioracyjnych i otwartych kanałów deszczowych powinny mieć minimalną szerokość 5 m od brzegów a wzdłuż Potoku Służewskiego 10-15 m.
- Tam, gdzie ukształtowanie powiązań przyrodniczych jest niemożliwe, należy powiązać tereny zieleni poprzez zielen przyuliczną, realizowaną w formie obustronnych, zwartych nasadzeń drzew i krzewów o szerokości min. 5m i spełniającą również funkcje techniczne (izolacyjne).
- 3.7. Zwiększenie powierzchni lasów poprzez dolesienie terenów położonych w obrębie Rezerwatu Przyrody Las Kabacki.

3. ROZWÓJ DEMOGRAFICZNY – PROGNOZA

3.1. Podstawowe założenia prognozy

W 1998 roku w gminie Ursynów mieszkało 111 201 mieszkańców (w tym 53 151 mężczyzn i 58 050 kobiet) - dane z Wydziału Ewidencji Ludności Gminy Ursynów .

Przeciętna roczna dynamika wzrostu liczby ludności w latach 1995 – 1996 (w %) była dodatnia (0,88% rocznie).

Struktura ludności Ursynowa dość znacznie różni się od struktury dawnej dzielnicy Warszawa – Mokotów, jak i od struktury ludności m. St. Warszawy (por. ryc. 2,3 i 4). Gmina Warszawa – Ursynów charakteryzuje się „ młodą” strukturą wieku ludności, tzn. stosunkowo wysokim udziałem ludności w wieku przedprodukcyjnym (38/100) i najniższym udziałem ludności w wieku poprodukcyjnym (9/100 osób w wieku produkcyjnym); dla porównania dzielnica Śródmieście 53/100 osób.

W latach 1994-96 gmina Warszawa – Ursynów jako jedyna gmina miała dodatni przyrost naturalny -0,39 na 1000 mieszkańców oraz dodatnie saldo migracji - 0,95 na 1000 mieszkańców i jako jedna z dwóch gmin warszawskich dodatni przyrost rzeczywisty - 1,34 na 1000 mieszkańców.

Wskaźnik płodności kobiet (liczba żywych urodzeń na 1000 kobiet w wieku 15 – 49 lat) w gminie Ursynów należy do najniższych w Warszawie i dla lat 1994-1996

wynosił 11,6 podczas gdy dla całej Warszawy w tym czasie był ponad dwukrotnie wyższy (w okresie wyżu demograficznego z lat 50 – tych wskaźnik płodności kobiet w Warszawie wynosił 81 urodzeń żywych na 1000 kobiet w wieku 15 – 49). Niski wskaźnik płodności kobiet w gminie Ursynów wynika ze struktury ludności gminy według wykształcenia. Według danych Narodowego Spisu Powszechnego na Ursynowie 30,1% w wieku 25 lat miało wyższe wykształcenie, (18,9% w Warszawie bez Ursynowa), 41,3% wykształcenie średnie i tylko 15,9% wykształcenie podstawowe (25,2% w Warszawie bez Ursynowa).

3.2. Prognoza rozwoju ludności gminy w latach 1997 – 2015.

- 1) Stan wyjściowy dla pierwszego roku prognozy stanowiła ludność faktycznie zamieszkała na terenie gminy w dniu 31.XII.1996.
- 2) Zakłada się, że płodność kobiet nie będzie ulegać zmianie i utrzyma się w całym prognozowanym okresie; przyjęcie wyższej płodności spowodowałoby, że prognozowana w najbliższym okresie liczba urodzeń byłaby nieprawdopodobnie wysoka.
- 3) Wobec już bardzo niskiego poziomu umieralności przyjęto, że współczynniki umieralności nie będą ulegać jakimkolwiek zmianom.
- 4) W latach 1997 – 2000 dodatnie saldo migracji ludności wynosiło 1000 osób rocznie, w latach 2001 – 2010 dodatnie saldo migracji ludności prawdopodobnie wynosić będzie 50 osób rocznie, w latach 2001 – 2015 oczekiwać należy zwiększonego salda migracji do 1500 osób rocznie, bowiem w tym okresie wystąpi nadwyżka zgonów nad urodzeniami. Dla całego okresu prognozy przyjęto, że struktura salda migracji ludności według płci i wieku będzie taka jak w latach 1994 – 1996.

3.3. Ogólne wyniki prognozy ludności

- a) **Urodzenia** – w ciągu najbliższych 10 lat liczba urodzeń na terenie gminy Ursynów będzie wzrastać, kolejno do poziomu 600 urodzeń w 2000r., około 700 w 2005 r. a od 2010r. będzie zmniejszać się od około 700 do poziomu 600 urodzeń w 2015r.
- b) **Zgony** - liczba zgonów będzie systematycznie wzrastać od około 400 w 2000 r. do około 1000 w 2015. Łącznie w latach 1997 – 2015 można oczekiwać zgonu około 12 tys. mieszkańców.
- c) **Przyrost naturalny** – w najbliższych latach będzie występował niewielki dodatni przyrost naturalny ludności (nadwyżka urodzeń nad zgonami) do wielkości około 200 osób w 2005 r., następnie będzie systematycznie malał, przekształcając się w 2010 r. w ubytek naturalny, który w 2015 r. wyniesie około 400 osób. Zwiększenie przyrostu naturalnego możliwe byłoby wyłącznie przy przyjęciu bardzo wysokiego dodatniego salda migracji ludności przynajmniej do 2000 roku.
- d) **Rozwój liczby ludności** według wieku przedstawiają wykresy.

Ludność wieku produkcyjnym w 1996 r. wynosiła 7,5 tys. osób, co stanowiło 6,7 % ogółu faktycznych mieszkańców Gminy. W prognozowanym okresie grupa ludności w wieku poprodukcyjnym będzie stale powiększać się: do 12,7 tys. osób

(10,6% ogółu) w 2005 r., a w 2015 r. Będzie liczyła 33,8 tys. osób (25,4 % ogółu ludności Ursynowa).

Przewiduje się, że ludność Ursynowa osiągnie w **2015 roku – około 128 300 osób**. Liczba ta nie uwzględnia przyrostu ludności związanego z uruchamianiem nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną.

3.4. Prognoza ludności gminy wynikająca z chłonności terenów

/patrz plansza nr 3R/

Z analiz planów przestrzennego zagospodarowania wykonanych dla Ursynowa oraz wydanych decyzji o warunkach zagospodarowania i wydanych pozwoleń na budowę należy przewidywać, że docelowa chłonność może wynieść około **177 000 mieszkańców**.

Zakłada się, że ludność Pyr Zachodnich osiągnie 26500 mieszkańców (wzrost o 20000). W Dąbrówce zamieszka 3000 mieszkańców (wzrost o 2400), na Moczydle 11000 mieszkańców, na Ursynowie Zachodnim 17500 (wzrost o 16000), w Kabatach 13000 (wzrost o 8000), na Natolinie Zachodnim 11000.

Potencjalną bazę migracyjną gminy Ursynów stanowią będą :

- województwa ościenne,
- miasta i obszary wiejskie strefy podstołecznej,
- przemieszczenia wewnątrz Warszawy (procesy rozgęszczania w starych zasobach mieszkaniowych).

Gmina Ursynów jest korzystnie położona w południowej części Warszawy. Uznana jest za tradycyjnie bardzo dobre miejsce do zamieszkania. Sąsiedztwo Lasu Kabackiego i duża ilość terenów zielonych oraz bardzo dobre połączenia komunikacyjne ze Śródmieściem decydują, że zainteresowanie kupnem mieszkania na terenie Gminy jest ciągle bardzo duże.

Zachęcające warunki do zainwestowania spowodują, że powstaną nowe miejsca pracy zwłaszcza w sektorze usług i handlu. Szacuje się, że w 2015 roku będzie w gminie Ursynów około 30 000 miejsc pracy. Ilość miejsc pracy kształtuje wiele czynników i należy ją interpretować jako potencjalną możliwość dla danego terenu.

4. KONCEPCJA SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

4.1. UKŁAD KOMUNIKACYJNY DOCELOWY /patrz plansza nr 6R/

4.1.1. Układ drogowy

Koncepcję układu drogowego opracowano przy założeniu, że autostrada A2 przebiegać będzie poza terenem gminy Ursynów, a trasa ekspresowa zostanie doprowadzona od zachodu do węzła z trasą NS i nie będzie miała przedłużenia na wschód od linii kolejowej PKP.

Główny potok ruchu na kierunku wschód-zachód zostanie poprowadzony w rejonie Ursynowa przez:

- na północy ciąg ulic Rzymowskiego-Dolina Służewiecka
- na południu proj. ulica główna „Mysiadło”

Podstawową sieć drogowo-uliczną tworzyć będą:

ulice główne ruchu przyspieszonego: Rzymowskiego-Dolina Służewiecka i Puławska.

Ciąg Rzymowskiego-Dolina Służewiecka, przebiegający wzdłuż północnej granicy gminy, posiadać będzie węzły z ul. Puławską i Al. KEN, oraz skrzyżowania z ulicami Rosoła, Nowoursynowską i Al. Wilanowską. Modernizacji wymagać będzie węzeł z Al. KEN, w momencie realizacji Al. KEN na obszarze dzielnicy Mokotów.

Modernizacja ulicy Puławskiej polegać będzie na realizacji obustronnych jezdni serwisowych, służących do obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania w pasie przyległym do ulicy, oraz zmianie lokalizacji niektórych skrzyżowań i zaprojektowaniu ich jako czterowlotowe.

Zgodnie ze „Studium rozwiązań jezdni serwisowych wzdłuż ulicy Puławskiej, na odcinku ul. Poleczki- granica Warszawy” ulica Puławska posiadać będzie skrzyżowania z ulicami: Poleczki, Mysikrólika, Płaskowickiej, proj. „Górną”(przebiegająca w pasie rezerwowym komunikacyjnej), Wędrowców, Ludwinowską- Bogatki, Głuszcza- Kajakową (zamiennie Akustyczna – Leśna), Baletową, Kobzy (zamiennie Jagielska – Drumli), Karczunkowską i proj. Mysiadło.

układ ulic głównych G, do których będą należeć ulice:

- ciąg Rosoła - Rosnowskiego
- ciąg Pileckiego - Stryjeńskich - Wąwozowa
- ciąg Płaskowickiej - proj. „Górna”
- Poleczki
- ciąg proj. Mysiadło - Kuropatwy

W stosunku do Planu Ogólnego podniesiona została funkcja ulicy Poleczki, oraz zmieniony został przebieg ciągu ul. Płaskowickiej. W związku z powyższym rezygnuje się z funkcji ulicy głównej dla odcinka ul. Płaskowickiej, pomiędzy ulicami Puławska a Pileckiego, wg dotychczas przewidywanego przebiegu.

Rozstrzygnięcia wymaga przebieg ciągu ulic głównych Pileckiego - Stryjeńskich - Wąwozowa. Rezygnacja z realizacji przedłużenia ulicy Pileckiego na południe od ul. Płaskowickiej, postulowana przez mieszkańców przyległych osiedli spowoduje „nałożenie się” głównych potoków ruchu na kierunkach wschód-zachód i północ-południe na odcinek ul. Płaskowickiej na wschód od ul. Pileckiego, co niekorzystnie wpłynie na poziom swobody ruchu na w/w odcinku.

Dodatkowo projektowana jest ulica Mysiadło, która wraz z ulicą Kuropatwy i jej projektowanym przedłużeniem utworzy ciąg ulic głównych, łączący gminy Lesznowola, Piaseczno i Konstancin-Jeziorna, a w przypadku zrealizowania mostu przez Wisłę, również gminę Wawer (ciąg ulicy Mysiadło projektowany jest w „Studium zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola).

Przy realizacji i modernizacji ulic głównych należy uwzględnić pasy ścieżek rowerowych.

układ ulic zbiorczych Z, do których będą należeć ulice:

- Al. KEN
- ciąg Płaskowickiej - Roentgena – Ciszewskiego
- Belgradzka wraz z jej przedłużeniem do ul. Pileckiego
- Nowoursynowska od ul. Ciszewskiego do ul. Dolina Służewiecka
- Poloneza
- proj. ul. „Górna” (na odcinku Puławska-Poloneza)
- proj. Wędrowców (na odcinku Poloneza – granica gminy)
- Karczunkowska
- Kłobucka wraz z proj. przedłużeniem do pld. granicy gminy

Przebiegi i funkcje ulic: Poloneza, proj. Wędrowców i proj. przedłużenia ul. Kłobuckiej (nie wykazywane w Planie Ogólnym Warszawy) wynikają z projektu planu zagospodarowania przestrzennego Pyr Zachodnich.

Przy realizacji i modernizacji ulic należy uwzględnić pasy ścieżek rowerowych.

Ponadto na terenie gminy przewiduje się utworzenie **systemu ścieżek rowerowych** o charakterze rekreacyjnym, w oparciu o tereny zieleni, wypoczynku i sportu, powiązany z układem ścieżek rowerowych gmin sąsiednich. /patrz plansza nr 4R/

4.1.2. Komunikacja publiczna /patrz plansza nr 7R/

Docelowo przyjmuje się, że układ komunikacji publicznej funkcjonować będzie w oparciu o istniejącą linię metra. Przy stacjach metra należy przewidywać linie i przystanki autobusowe

Sieć komunikacji autobusowej, po uruchomieniu obecnie niezainwestowanych lub zainwestowanych ekstensywnie terenów, będzie musiała ulec rozbudowie o dodatkowe trasy i zwiększenie intensywności kursów na terenach o niewielkiej intensywności zabudowy.

Dla poprawy obsługi terenów położonych po zachodniej stronie ul. Puławskiej postuluje się wykorzystanie istniejącej linii kolejowej, przy założeniu zwiększenia częstotliwości kursów oraz wprowadzeniu czterech dodatkowych przystanków, w których lokalizacji należy przewidzieć miejsca postojowe (parkingi dla obsługi podróżnych).

Dla powiązania wschodniej części gminy z terenami położonymi po zachodniej stronie ul. Puławskiej, postuluje się przeanalizowanie możliwości wykorzystania istniejącej bocznic metra dla potrzeb komunikacji publicznej, realizując linię tramwaju miejskiego, bądź wariantowo rozpatrzenie możliwości zlokalizowania przystanku końcowego PKP przy ul. Puławskiej róg ul. Gawota wraz z małą pętlą autobusową ZTM.

4.1.3. Parkingi

Dla wszelkich nowych inwestycji przyjmuje się zasadę przewidywania odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na terenach lokalizacji własnej wg zaleconych przez Zarząd Dróg Miejskich wskaźników na rok 1999:

- a) budynek wielorodzinny nie mniej niż - 1,5 miejsca postojowego/mieszkanie
- b) budynek jednorodzinny/segment nie mniej niż- 2 m.p
- c) biura i urzędy – od 35/1000 m² pow. użytk.
- d) handel nie mniej niż- 30 m.p./ 1000 m² pow. użytk
- e) market – 100 m.p./ 1000 m² pow. użytk
- f) hurtownia nie mniej niż -15 m.p./ 1000 m² pow. użytk
- g) targowisko nie mniej niż-40 m.p./ 1000 m² pow. targowiska
- h) zakład produkcyjny nie mniej niż-40/ 100 zatrudnionych
- i) szkoły ponadpodstawowe nie mniej niż - 35/ 100 zatrudnionych
- j) szkoły wyższe nie mniej niż 30/ 100 studentów
- k) gastronomia nie mniej niż-40/100 miejsc konsumpcyjnych
- l) kultura nie mniej niż-40/ 100 miejsc na widowni
- m) sport nie mniej niż - 25/ 100 użytkowników jednocześnie
- n) szpital nie mniej niż – 50 /100 łóżek
- o) kościół nie mniej niż –14/1000 parafian
- p) cmentarz nie mniej niż –8/ha

Uzupełnianie zespołów zabudowy wielorodzinnej powinno być poprzedzone wykonaniem bilansu miejsc parkingowych dla osiedla. Możliwość zagwarantowania rezerw terenowych pod powyższe miejsca parkingowe w obiektach wielopoziomowych warunkuje możliwość realizacji nowych obiektów mieszkaniowych bądź usługowych.

Przy wprowadzaniu uzupełnień i dogęszczeń w istniejących osiedlach zabudowy wielorodzinnej miejsca parkingowe należy bilansować w większych kwartałach, tak aby przewidywać zaspokojenie potrzeb parkingowych zarówno istniejących jak i projektowanych obiektów.

Na terenie gminy występują obszary w różnym stopniu wymagające rozwiązania problemów parkingowych:

- a) tereny zabudowy wielorodzinnej
- b) tereny zabudowy jednorodzinnej
- c) tereny funkcji usługowych

Przewiduje się zlokalizowanie kilku ogólnodostępnych parkingów wydzielonych na terenie gminy w tym parkingu strategicznego dla samochodów osobowych w rejonie końcowej stacji metra „Kabaty”, jak również, w miarę możliwości terenowych, parkingów przy pozostałych stacjach metra, przystankach PKP, następnie parkingu strategicznego w rejonie trasy N-S (po realizacji trasy).

Oprócz parkingów wydzielonych przewiduje się zrealizowanie ogólnodostępnych miejsc postojowych w rejonie wejść do Lasu Kabackiego: przy ul. Kabackiej, ul. Stryjeńskich, w liniach rozgraniczających ul. Puławskiej.

4.2. ETAPOWANIE UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

W pierwszym etapie należy:

1. rozbudować i zmodernizować istniejący układ komunikacyjny na terenie „Ursynowa Wysokiego”
2. zrealizować ciągi uliczne determinujące rozwój zainwestowania na terenach zachodniej części gminy oraz zmodernizować istniejącą w tym rejonie sieć drogową głównie w rejonie „Centrum” i „Puławska”

Ponadto postuluje się:

- a) modernizację ulicy Puławskiej zgodnie ze „Studium rozwiązań jezdni serwisowych wzdłuż ulicy Puławskiej na odcinku ul. Poleczki - granica Warszawy
- b) dobudowę drugiej jezdni ulic Rosoła i Relaksowej na odcinku ul. Ciszewskiego – projektowana ulica Rosnowskiego
- c) realizację ulicy Rosnowskiego
- d) realizację ulicy Relaksowej na odcinku ul. Rosnowskiego– ul. Kabacka
- e) dobudowę drugiej jezdni ul. Rotm. Pileckiego na odcinku ul. Ciszewskiego – ul. Płaskowickiej wraz z ewentualną realizacją przedłużenia do ul. Stryjeńskich.
- f) realizację przedłużenia ul. Płaskowickiej (w nowoprojektowanym przebiegu) do ul. Puławskiej
- g) poszerzenie do 4 pasów ruchu ulicy Stryjeńskich na odcinku ul. Przy Bażantarni – ul. Wąwozowa

- h) poszerzenie do czterech pasów ruchu ul. Wąwozowej
- i) dobudowę drugiej jezdni Alei KEN a po realizacji Al. KEN na terenie Mokotowa połączenie jej z odcinkiem ursynowskim
- j) poszerzenie do czterech pasów ruchu ul. Poleczki wraz z realizacją wiaduktu nad torami PKP
- k) realizację ciągu ulic Poloneza, Jeziorki na odcinku ul. Poleczki – ul. Baletowa
- l) realizację połączenia w/w ciągu ulic z ulicą Puławską dwu- wariantowo:
 - w wariancie I – projektowaną ul. Wędrowców
 - w wariancie II – projektowaną ulicą przebiegającą w pasie rezerwy komunikacyjnej w planie ogólnym m.st. Warszawy
- m) realizację projektowanej ulicy „Mysiadło” wraz z modernizacją ulicy Kuropatwy.

4.3. POSTULATY DO OPRACOWAŃ ZEWNĘTRZNYCH

1. Postuluje się pilne rozstrzygnięcie przez wyższe władze przebiegu trasy szybkiego ruchu na terenie województwa mazowieckiego. W przypadku utrzymania rozwiązań komunikacyjnych zgodnych z planem ogólnym m.st. Warszawy (na terenie gminy Ursynów), lub zamiennie wprowadzenia w korytarz dotychczasowej rezerwy komunikacyjnej trasy szybkiego ruchu, (zgodnie z II wariantem Studium m.st. Warszawy) - konieczne jest wydłużenie odcinka tunelowego na zachód od ul. Puławskiej.
2. Postuluje się realizację trasy N-S z przewidywanym przedłużeniem (w stosunku do odcinka zakładanego w „Projekcie Systemu Transportowego Warszawy”) do projektowanej ulicy „Mysiadło” (w gminie Lesznowola} pełniącej funkcję obwodnicy zewnętrznej Warszawy.
3. Postuluje się jednocześnie z realizacją wiaduktu nad koleją w ciągu ulicy Poleczki wykonanie połączenia tego ciągu poprzez ulicę Wirażową do ulicy Żwirki i Wigury.
4. Postuluje się uwzględnienie w Studium zagospodarowania przestrzennego gminy Warszawa-Wilanów, w „Projekcie Systemu Transportowego Warszawy” oraz w planach miejscowych dotyczących tego terenu, przedłużenia ulicy Ciszewskiego w kierunku wschodnim i włączenia jej w układ komunikacyjny gminy Wilanów.
5. Postuluje się pilną realizację przedłużenia Al. KEN w kierunku śródmieścia.
6. Postuluje się wykorzystanie istniejącej linii kolejowej oraz bocznic metra dla obsługi mieszkańców komunikacją publiczną.

5. ROZWÓJ SYSTEMÓW INŻYNIERII MIEJSKIEJ

/patrz plansza nr 8R/

5.1. SIECI

5.1.1. Zaopatrzenie w wodę

Zakłada się docelowe pełne zaopatrzenie odbiorców z terenu gminy w wodę z sieci miejskiej (z wyjątkiem terenów Łęczycy).

Dla realizacji powyższego konieczna jest:

- a) rozbudowa sieci rozbiorczej w rejonach Wolicy, Kabat, Pyr Leśnych i Dabrówki, w oparciu o istniejące magistrale wodociągowe;
- b) realizacja magistrali ϕ 300 mm w rejonie ul. Osmańskiej, Płasy i Poloneza, tj. spięcia istn. magistrali ϕ 300 z magistralą ϕ 800 w ul. Puławskiej;
- c) realizacja sieci rozbiorczej na terenie Zach. Pasma Pyrskiego, w części płn. w oparciu o w/w proj. magistralę, a w części południowej w oparciu o magistralę ϕ 800 w ul. Puławskiej. Dla omawianego terenu należy wykonać koncepcję docelowej sieci wodociągowej;
- d) spięcie istniejącej magistrali ϕ 800 w ul. Roentgena i ul. Płaskowickiej z magistralą ϕ 800 w ul. Puławskiej

Zakłada się zaopatrzenie w wodę Łęczycy w oparciu o system inżynierski Piaseczna.

5.1.2 Zaopatrzenie w gaz

Urządzenia gazownicze znaczenia podstawowego podlegają w Studium pełnej akceptacji.

Źródłem gazu ziemnego dla istniejącej i projektowanej zabudowy na terenie gminy są gazociągi średniego ciśnienia układu sieci gazowych dla Warszawy zasilane ze stacji gazowych I° w Piasecznie $Q=25$ tys. nm^3/h i w Konstancinie Jeziornej $Q = 25$ tys. nm^3/h

Główne gazociągi średniego ciśnienia zasilające gminę Ursynów w sposób bezpośredni lub poprzez stacje gazowe II° znajdują się w ulicach:

- ul. Puławskiej ϕ 300 mm, ϕ 200 mm
- ul. Rosoła - ϕ 30 mm
- Rtm. Pileckiego - ϕ 300 mm
- ul. Płaskowickiej - ϕ 300 mm
- ul. Wąwozowej ϕ 180 mm

Na terenie gminy znajduje się rozbudowana sieć gazociągów niskiego ciśnienia zasilana ze stacji gazowych II° zlokalizowanych: w rejonie ul. Przy Bażantarni $Q=1,5$ tys. nm^3/h , w rejonie ul. Płaskowickiej r. Rtm. Pileckiego $Q=2,0$ tys. nm^3/h , na terenie SGGW przy ul. Nowoursynowskiej $Q=3,0$ tys. nm^3/h i ul. Puławskiej r. Rtm. Pileckiego $Q=2,0$ tys. nm^3/h .

Bezpośrednim źródłem zasilania w gaz obszaru Zachodniego Pasma Pyrskiego będzie poza istniejącą magistralą w ul. Puławskiej projektowana magistrala średniego ciśnienia ϕ 200 mm wzdłuż torów PKP i w ul. Hołubcowej.

Przewiduje się dostawę gazu dla zaspokojenia potrzeb wszystkich mieszkańców, usług, przemysłu i rzemiosła.

W zabudowie wielorodzinnej na terenach osiedli we wschodniej części gminy gaz będzie wykorzystywany dla przygotowania posiłków i ewentualnie pozyskiwania ciepłej wody użytkowej. Natomiast w pozostałej zabudowie wielo- i jednorodzinnej służyć będzie ponadto do ogrzewania pomieszczeń. Dla zabudowy usługowo-produkcyjnej należy liczyć się z wykorzystaniem gazu dla celów technologicznych.

Ponadto dla dostawy gazu dla projektowanych kotłowni gazowych o poborach gazu przekraczających 60 m³/h, co wyklucza lokalizację punktów redukcyjnych, należy liczyć się z koniecznością lokalizacji stacji gazowych II^o wymagających zachowania odpowiedniej odległości podstawowych od stacji.

Dla określenia możliwości i warunków zaopatrzenia odbiorców w gaz niezbędne jest opracowanie programu gazyfikacji dla gminy a szczególnie dla terenów, na których przewiduje się nowe zainwestowanie. W celu określenia możliwości i warunków zaopatrzenia w gaz Zachodniego Pasma Pyrskiego konieczne jest opracowanie programu gazyfikacji obejmującego również gminy sąsiednie, w celu określenia ewentualnej rozbudowy stacji gazowych I^o zlokalizowanych poza obszarem gminy.

Budowę i rozbudowę sieci gazowej można prowadzić stopniowo etapami w miarę rozwoju zainwestowania oraz rozbudowy pozostałej infrastruktury.

5.1.3 Zasilanie w energię elektryczną

Zaopatrzenie wszystkich przyszłych odbiorców na terenie gminy w energię elektryczną wymagać będzie realizacji RPZ (tj. rejonowego punktu zasilania) przy ul. Płasy, zasilanego kablówką linią 110 kV, prowadzącą z istniejącej linii 110 kV w ul. Puławskiej ulicami Poleczki, Poloneza, Płasy (proponowana trasa wymaga szczegółowej analizy). W oparciu o RPZ Pyry należy zrealizować sieć SN wraz ze stacjami transformatorowymi. Lokalizacja i rozmieszczenie stacji powinno nastąpić w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania terenu.

Postuluje się skablowanie istniejącej linii 110 kV przebiegającej wzdłuż ulic Puławskiej, Rtm Pileckiego i Ciszewskiego, co umożliwi uzyskanie w pasie przyulicznym dodatkowych terenów pod inwestycje, zwłaszcza w rejonie ul. Ciszewskiego.

Przyjmuje się konieczność zachowania rezerwy terenowej dla linii napowietrznej 400 kV wraz ze strefą ochronną 2 x 43 m na terenie wsi Łęczyca oraz przy południowej granicy Pasma Pyrskiego.

5.1.4 Zasilanie w energię ciepłą

Inwestycje wielorodzinne na terenie Ursynowa wysokiego, oraz obiekty targowo-wystawiennicze na Wyczółkach, położone w rejonie istniejących sieci należy ogrzewać w oparciu o miejski system ciepłowniczy, po rozbudowie sieci rozdzielczej.

Nie przewiduje się na pozostałym terenie zaopatrzenia w ciepło z układu centralnego.

Z nowych sieciowych urządzeń ciepłowniczych planowana jest budowa magistrali „Południowej bis” w ul. Płaskowickiej do ul. Puławskiej i dalej w kierunku zachodnim wzdłuż bocznic kolejowej Metra (rezerwa autostrady). Jej przebieg należy sprecyzować w zależności od przyjętego układu drogowego.

5.1.5 Kanalizacja sanitarna

Docelowo zakłada się pełną obsługę w zakresie odbioru ścieków z terenów zurbanizowanych w parciu o miejski system kanalizacji, z wyjątkiem terenów Łęczycy. W celu realizacji powyższego założenia niezbędne jest:

- a) zakończenie budowy kolektora pyrskiego z układem pompowni i sieci ulicznych
- b) realizacja kolektora sanitarnego $\phi 0,8m.$, $\phi 0,6m.$, $\phi 0,5m.$ w ulicy Poloneza wraz z siecią uliczną.
- c) zakłada się docelową obsługę Łęczycy z systemu kanalizacji Konstancina.

5.1.6 Odprowadzenie wód deszczowych

Dla rozwiązania problemu odprowadzenia wód deszczowych w skali ponadlokalnej konieczne jest opracowanie studium zlewni Potoku Służewskiego, obejmujące tereny gmin: Włochy, Centrum, Ursynów i Wilanów. Opracowanie to powinno określić

- a) stan istniejący potoku, obejmujący pełną inwentaryzację geodezyjną, określenie stanu technicznego urządzeń itp.
- b) bilans wód opadowych z całej zlewni, przy założeniu docelowej urbanizacji
- c) badanie jakości wód odprowadzanych do potoku oraz ewentualna lokalizację podczyszczalni wód deszczowych
- d) koncepcję przebudowy potoku, z uzupełnieniem istniejącego układu hydrograficznego (stawy, jeziora, zbiorniki retencyjne)

Na terenach Zachodniego Pasma Pyrskiego, Pyr Leśnych i Dabrowki nie przewiduje się budowy centralnego układu sieci kanalizacji deszczowej. W rejonach zurbanizowanych zakłada się budowę lokalnych sieci kanałów deszczowych wyposażonych w podczyszczalnie wód deszczowych i zbiorniki retencyjne, z wykorzystaniem jako odbiorników istniejącego układu hydrograficznego. Zasada wstępnego oczyszczenia wód opadowych odprowadzanych z lokalnych sieci kanałów deszczowych do naturalnych odbiorników powinna obowiązywać wszystkie zrzuty.

Dla rozwiązania problemu odprowadzenia wód deszczowych w rejonie Zachodniego Pasma Pyrskiego, Pyr Leśnych i Dabrowki należy:

- a) wykonać inwentaryzację istniejących cieków wodnych i zbiorników, określić ich stan techniczny, przepustowość i możliwości retencji
- b) opracować koncepcje systemu odprowadzania wód deszczowych.
- c) zrealizować planowaną oczyszczalnię wód opadowych w rejonie Jeziora Grabowskiego

Rozwiązania projektowe powinny w maksymalny sposób wykorzystywać istniejący układ hydrograficzny, wykorzystując jako zbiorniki retencyjne istniejące jeziora i stawy, co umożliwi zachowanie bądź odtworzenie ich walorów przyrodniczych.

Odprowadzenie wód deszczowych z rejonu wielorodzinnego pasma ursynowskiego odbywać się będzie w oparciu o istniejące kolektory deszczowe, po rozbudowie sieci kanałów drugorzędnych.

5.2. TERENOCHŁONNE URZĄDZENIA INŻYNIERYJNE

Dla wymienionych w pkt. 5.1. sieciowych urządzeń magistralnych należy zarezerwować pasy przebiegów w liniach rozgraniczających ulic.

Ponadto rezerw terenowych wymagają następujące urządzenia:

- a. RPZ „Pyry” przy ul. Płasy
- b. linia napowietrzna 400 kV wraz ze strefą ochronną 2 x 43 m w południowym rejonie gminy
- c. pompownie ścieków sanitarnych P6, P7, P 8, P 9 (lokalizacja szczegółowa w ramach planów miejscowych)
- d. oczyszczalnia wód opadowych w rejonie Jeziora Grabowskiego (lokalizacja w ramach planu szczegółowego)

Do czasu opracowania koncepcji odprowadzania wód deszczowych, określającej parametry zbiorników retencyjnych, wykluczyć należy nowe realizacje w pasie 50 m wokół zbiorników wodnych wytypowanych do pełnienia funkcji zbiorników retencyjnych

5.3. ETAPOWANIE INWESTYCJI INŻYNIERYJNYCH

Większość terenów przewidywanych perspektywicznie pod zabudowę znajduje się na terenie Zachodniego Pasma Pyrskiego. Udostępnienie tych terenów pod zainwestowanie wymaga następujących inwestycji inżynierskich:

- a) budowy głównych kanałów deszczowych oraz sieci drugorzędnej (opracowania koncepcji odprowadzenia wód opadowych oraz projektów realizacyjnych)
- b) budowy kolektora sanitarnego w ul. Poloneza
- c) budowy RPZ przy ul. Płasy wraz z linią 110 kV (konieczne opracowanie koncepcji przeprowadzenia skablowanej linii 110 kV)

Dla obsługi terenów Pyr Leśnych, Dąbrówki oraz południowych rejonów Zachodniego Pasma Pyrskiego należy zakończyć budowę kolektora pyrskiego z siecią uliczną i przepompowniami.

Realizacja osiedlowych sieci uzbrojenia inżynierskiego na terenie dawnych wsi Wolica i Kabaty umożliwi zabudowę terenów na wschód od ulic: Nowoursynowskiej, Rosoła i Relaksowej.

Planowana przez SPEC budowa magistrali ciepłowniczej „Południowa bis” od stacji EC Siekierki nie tylko poprawi sytuację zaopatrzenia w ciepło Służewca i Ochoty ale również umożliwi dwustronne zasilanie w ciepło pasma Ursynów – Natolin.

5.4. POSTULATY DO OPRACOWAŃ ZEWNĘTRZNYCH

1. Postuluje się opracowanie studium zlewni potoku Służewskiego obejmujące tereny gmin: Włochy, Centrum, Ursynów i Wilanów w zakresie problemów omówionych w pkt. 5.1.6.

2. Postuluje się uwzględnienie w programie systemu kanalizacji sanitarnej Konstancina odbioru ścieków z terenów Łęczycy
3. Postuluje się uwzględnienie w programie systemu wodociągowego Piaseczna zaopatrzenia w wodę terenów Łęczycy.
4. Postuluje się opracowanie programu gazyfikacji dla obszaru gmin: Ursynów, Lesznowola, Piaseczno, Konstancin określającego możliwości zaopatrzenia gmin z istniejących stacji I^o, konieczność ewentualnej ich rozbudowy lub budowy nowych stacji.

6. DOCELOWE STANDARDY OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW

6.1. Mieszkalnictwo

Zakładając, że obserwowane w ostatnich latach trendy w budownictwie mieszkaniowym w gminie Ursynów nie ulegną zmianom możemy się spodziewać dalszego przyrostu zasobów mieszkaniowych. W oparciu o wydane dotychczas decyzje na budowę oraz analizę chłonności terenów przeznaczonych w projektach planów miejscowych pod zabudowę określono maksymalną liczbę mieszkańców jaka może zasiedlić nowe osiedla. Zasiedlą je zarówno mieszkańcy gminy Ursynów zamieniając mieszkania w bloku o niższym standardzie na mieszkania o zdecydowanie wyższym standardzie jak i ludność napływowa spoza gminy.

W gminie Ursynów w roku 1998 przypadało 260 mieszkań na 1000 mieszkańców. W krajach europejskich w początkach lat 60-tych ilość mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców wyrażała się liczbą 286.

Na początku lat 90-tych w krajach europejskich przypadało 400 – 450 mieszkań/ 1000 mieszkańców.

Ilość powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na osobę wynosiła w poszczególnych krajach:

USA – 62 m² p.uż/ os

Dania – 45 m² p.uż/ os

Wielka Brytania – 40 m² p.uż/ os

Węgry – 30 m² p.uż/ os

Bułgaria 25 m² p.uż/ os.

Liczby te znacznie przekraczają ilość m² p.uż/os w gminie Ursynów, gdzie na osobę przypada (wg danych z 1998 r.) - 15 m² p.uż.

Zakłada się zmierzanie do osiągnięcia standardów europejskich w liczbie mieszkań - 400/1000 mieszkańców oraz w powierzchni użytkowej mieszkań - 30m² p.uż/ osobę.

W zakresie **komunalnego budownictwa mieszkaniowego** postuluje się jego rozwój na terenach będących własnością gminy. Obecnie realizowany jest zespół nowych budynków komunalnych, w których zamieszkiwaliby dotychczasowi lokatorzy ursynowskich mieszkań komunalnych, nie spełniających podstawowych wymogów sanitarnych i budowlanych. Pierwszy z tych budynków ma powstać u zbiegu ulic Płaskowickiej i Rtm. Pileckiego (około 100 mieszkań). Rozwój budownictwa

komunalnego jest niezbędny. Służyć ono będzie ludności o niższych dochodach, zapewniając minimalne, cywilizowane standardy zasiedlania mieszkań. Postuluje się rozwój tej formuły w różnych formach zgodnie z opracowanym „Programem budownictwa komunalnego”.

6.2. Infrastruktura społeczna w prognozach na 2015 rok

6.2.1. Handel, oświata, ochrona zdrowia, kultura

Dalszemu rozwojowi funkcji mieszkaniowej na Ursynowie towarzyszyć powinien zrównoważony rozwój już istniejących elementów infrastruktury społecznej tj. oświaty, kultury, ochrony zdrowia oraz usług. Wyposażenie gminy w obiekty i urządzenia usługowe zdecydowanie określa poziom życia mieszkańców Postulowane w studium standardy obsługi ludności dotyczą osiągnięcia zamierzonych celów zagospodarowania przestrzeni.

Gmina ma obowiązek zabezpieczyć wyposażenie w obiekty obsługi ludności w następującym zakresie:

1. podstawowa ochrona zdrowia i opieka społeczna,
2. oświata publiczna
3. bezpieczeństwo publiczne
4. podstawowe obiekty kultury i sztuki
5. obiekty i tereny rekreacji i wypoczynku

oraz tworzyć warunki rozwoju dla niepublicznych form tych funkcji.

Utrzymanie i dalszy rozwój funkcji związanych z handlem i usługami jest sterowane siłami popytu i podaży i nie leży w gestii gminy, która nie kieruje wprawdzie tego typu działalnością lecz wyznacza obszary, w których powinna mieć ona miejsce z uwagi na powiększające się w tych rejonach zasoby mieszkaniowe.

Dla nowo realizowanych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonej przy ważniejszych ciągach ulicznych, należy przewidywać zarezerwowanie powierzchni parterów pod funkcje usługowo – handlowe.

Zalecenia dotyczące minimalnych standardów przyszłego wyposażenia mieszkańców w urządzenia i obiekty usługowe dla gminy Ursynów przyjęto w oparciu o ustalenia planu ogólnego m.st.Warszawy, zatwierdzonego przez Radę Warszawy w dniu 28 września 1992 r.

W ramach analiz programowych przeprowadzanych dla studium gminy Ursynów brano pod uwagę obowiązujący plan, a przede wszystkim wskaźniki dla okresu perspektywicznego. Określone zostały przybliżone wielkości i zalecane standardy obsługi dla tych funkcji, których dalszy prawidłowy rozwój leży w kompetencjach i sferze zadań własnych gminy. Dotyczą one usług oświaty podstawowej, usług zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji.

W zakresie oświaty określa się nie więcej niż 25 uczniów na jedno pomieszczenie do nauki.

W zakresie oświaty określa się:

- 1) dla szkolnictwa podstawowego nie mniej niż 90 miejsc/1000 mieszkańców
- 2) dla gimnazjów nie mniej niż 45/1000 mieszkańców
- 3) dla szkół średnich przyjmuje się nie mniej niż 65 miejsc/1000mieszkańców
- 4) dla szkół specjalnych 5 miejsc/1000 mieszkańców

W zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej określa się:

1. dla przychodni podstawowej opieki zdrowotnej 110 m² /1000 mieszkańców
2. dla domów rencistów 3 miejsca/1000 mieszkańców
3. dla szpitali do 3,6 łóżek/1000 mieszkańców
4. dla domów opieki społecznej 3,5 miejsca/1000 mieszkańców.

W celu zaspokojenia potrzeb docelowej liczby mieszkańców na terenie gminy należy zagwarantować zachowanie co najmniej siedmiu rezerw terenowych na cele szkolnictwa podstawowego:

- dla zagwarantowania obsługi mieszkańców południowych rejonów Ursynowa Wysokiego niezbędne jest utrzymanie istniejących rezerw na cele oświatowe: jednej przy ul. Jeżewskiego oraz dwóch przy ul. Kabackiej.
- pozostałe, przewidywane rezerwy terenowe, (w północnej części Ursynowa Wysokiego) mogą być wykorzystane pod usługi oświaty niepublicznej, wzbogacającej wachlarz ofert dla dzieci i młodzieży z tego rejonu.
- dla obsługi terenu Ursynowa Zachodniego w studium przewidziano rezerwę terenu w rejonie projektowanej ul. Gandhi na odcinku pomiędzy ulicami Rtm. Pileckiego i proj. Płaskowickiej
- na terenie Zachodniego Pasma Pyrskiego przewiduje się zlokalizowanie trzech rezerw terenowych w rejonach wzmożonego zainwestowania tj.:
 - w rejonie ul. Poloneza – ul. Wędrowców
 - w rejonie Jeziora Zgorzała
 - na południe od ul. Karczunkowskiej

Zakłada się, że realizacja obiektów na rezerwowanych terenach następować będzie sukcesywnie w miarę zwiększania się liczby dzieci i młodzieży na danym terenie.

Obecnie na Ursynowie istnieją przychodnie zdrowia, działające w strukturze Samodzielnego Zespołu Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego, wspomagane przez nowo – powstałe spółdzielnie lekarskie oraz prywatne gabinety.

W przyszłości zaistnieje konieczność realizacji przychodni w Zachodnim Paśmie Pyrskim oprócz zrealizowanej przychodni przy ul. Kajakowej. Ze względu na niewielkie zapotrzebowanie terenowe (mogą być to usługi wbudowane) w studium nie rezerwuje się terenów pod lokalizację takich obiektów.

Brakuje na Ursynowie szpitala i w studium wyznacza się na ten cel rezerwę terenu przy ul. Ganhi.

Na terenie Ursynowa brak jest domów pomocy społecznej. W ramach terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej, przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy przewidzieć rezerwy terenowe na ten cel.

W zakresie kultury i sztuki nie określa się docelowych standardów.

Rozwój mieszkalnictwa na terenie Zachodniego Pasma Pyrskiego, Pyr Leśnych, Dąbrówki oraz Ursynowa Zachodniego spowoduje konieczność realizacji nowych obiektów.

W opracowywanych planach miejscowych należy przewidzieć tereny pod ośrodki usługowe, w których mogły by się znaleźć powyższe funkcje.

Zdecydowanie brakuje na terenie Ursynowa hali widowiskowo teatralnej, dla której należy rezerwować lokalizację w rejonie centrum dzielnicy.

6.2.2. Służby ratownicze

Studium utrzymuje rezerwę terenową pod Strażnicę Straży Pożarnej u zbiegu ulic Płaskowickiej i Rtm Pileckiego oraz proponuje lokalizację Pogotowia Ratunkowego przy projektowanym szpitalu u zbiegu ulic Gandhi i Rosoła.

6.2.3. Tereny zieleni, wypoczynku i sportu /patrz plansza nr 4R/

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, mając na uwadze, iż sport i rekreacja stanowią ważną rolę w procesie wychowania i podnoszenia zdrowotności mieszkańców, przyjęto następujące zasady budowania docelowego systemu terenów zieleni, wypoczynku i sportu w gminie Ursynów:

1. Utrzymanie standardów zalecanych przez plan ogólny Warszawy dla terenów zieleni pełniących funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe:
 - na poziomie lokalnej obsługi mieszkańców (parki osiedlowe, osiedlowe tereny sportowe, ogrody dziecięce itp. w izochronie dojścia pieszego do 500m) - wskaźnik ok. 10m²/Mk,
 - na poziomie dzielnicowej-gminnej obsługi mieszkańców (parki dzielnicowe, tereny sportowe, itp. w izochronie dojścia pieszego 800-1000m) - wskaźnik ok. 20m²/Mk.
2. zaspokojenie potrzeb mieszkańców na poziomie lokalnym poprzez:
 - zachowanie i doinwestowanie istniejących terenów zieleni osiedlowej;
 - sukcesywną realizację placów zabaw dla dzieci, boisk i miejsc wypoczynku, pielęgnację zieleni itp.,
 - rozbudowę funkcji sportu w szkołach w celu stworzenia ośrodków sportowych ogólnodostępnych;
3. zaspokojenie potrzeb mieszkańców na poziomie gminnym poprzez realizację parków rekreacyjnych i obiektów sportowych a mianowicie:
 - tworzenie bazy dla Ursynowskiego Centrum Sportu i Rekreacji poprzez:
 - a) doinwestowanie istniejących terenów i obiektów, na których prowadzi ono swoją działalność
 - b) budowę nowych obiektów, tj.: hali widowiskowo-sportowej przy ul. Hirszfelda, rozbudowę SP 310 o halę sportową, sal gimnastycznych przy szkołach

podstawowych i gimnazjach, basenu przy szkole podstawowej na terenie Moczydła Zachód.

- realizację projektowanych obiektów mających rezerwy terenowe,: Park Wyżyny, Park Kozłowski, park przy kościele Wniebowstąpienia Pańskiego, park przy ul.Przy Bażantarni;
 - doinwestowanie i rozbudowę istniejących obiektów gminnych: Park Kozłowski, Lasek Brzozowy, Ursynowskie Centrum Sportu i Rekreacji;
 - realizację Parku Kabaty pełniącego funkcje parku osiedlowego oraz centrum sportowego dla intensywnie zabudowanych osiedli Moczydło i Kabaty oraz istotną funkcję ochrony rezerwatu Las Kabacki przed nadmierną frekwencją;
 - przekształcanie ogrodów działkowych i terenów byłej jednostki wojskowej w Forcie VIII w ogólnodostępne tereny zieleni z usługami kultury lub innymi wpisującymi się w charakter obiektu w zabytkowym obiekcie fortecznym;
4. wykorzystanie istniejących terenów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych poprzez realizację terenów zieleni przez gminę lub innych inwestorów, z zachowaniem niezbędnych rygorów ochronnych w tym:
- rekultywację i zagospodarowanie naturalnych zbiorników wodnych, z przeznaczeniem na cele rekreacyjne oraz retencję wód powierzchniowych - Jezioro Imielińskie, jezioro Zgorzała – w oparciu o opracowane ekspertyzy -, Jezioro Grabowskie, jezioro Zabłockiego, jezioro przy ul.Sztajerka, jezioro przy ul.Baletowej, jezioro przy ul.Sarabandy, jezioro przy ul.Pozytywki, jezioro przy ul.Jagielskiej, jezioro przy ul.Jaskółczej w Pyrach;
 - zagospodarowanie terenu polany śródleśnej dla potrzeb Ogrodu Botanicznego, Parku Kultury w Powsinie lub na inne cele (np. pole golfowe) związane z rekreacją z możliwością realizacji obiektów kubaturowych na terenie dawnej wsi Łęczycy. Atrakcyjna położenie i duża powierzchnia tego terenu umożliwia lokalizację usług na poziomie gminnym w połączeniu z funkcjami ogólnomiejskimi;

Powyższa działalność uwarunkowana jest koniecznością wykupu terenów prywatnych.

5. Rewaloryzacja istniejących zabytkowych założeń ogrodowych w celu udostępnienia ich dla funkcji turystycznych i rekreacyjnych:
- odtworzenie Gucina-Gaju w jego historycznym kształcie z przyłączeniem sąsiadujących terenów łąkowych;
 - rewaloryzacja założenia ogrodowego w Wyczółkach w połączeniu z lokalizacją w sąsiedztwie zbiornika retencyjnego dla Potoku Służewskiego;
 - postuluje się podjęcie działań zmierzających do udostępnienia Parku Natolińskiego (położonego na terenie gminy Wilanów) dla zwiedzających.

6. zapewnienie niezbędnych funkcjonalnych powiązań terenów zieleni poprzez system ścieżek rowerowych i ciągów pieszych o charakterze rekreacyjnym..

PROJEKTOWANE TERENY ZIELENI I WYPOCZYNKU

| Lp | Obiekt | Rodzaj obiektu | Poziom obsługi | Pow. w ha | Własność terenu |
|----|--|--|-----------------------|-----------|---|
| 1 | polana śródleśna | rozbudowa Ogrodu Botanicznego lub Parku w Powsinie | ogólnomiejski, gminny | 72 + 18 | właściciele prywatni |
| 2 | Park Wyżyny | park rekreacyjny | gminny | 32 | SGGW, gmina Ursynów, właściciele prywatni |
| 3 | Park Kabaty | park rekreacyjny z funkcją sportową | gminny | 22 | właściciele prywatni |
| 4 | Lasek Brzozowy z obiektami sportowymi | park rekreacyjny | “ | 6 | Gmina Ursynów, SM |
| 5 | Park Kozłowskiego | park rekreacyjny | “ | 8 | Gmina Ursynów |
| 6 | park przy kościele Wniebowstąpienia Pańskiego | park spacerowo-wypoczynkowy | “ | 5 | Gmina Ursynów |
| 7 | Ośrodek Sportowy SGGW (ogólnodostępny) | obiekt sportowy | “ | 5 | SGGW |
| 8 | Fort VIII | park rekreacyjny z usługami kultury | “ | 10 | Skarb Państwa |
| 9 | jeziorko Zgorzała | park spacerowo-wypoczynkowy | “ | 12 | Wspólnota Gromadzka wsi Jeziorki |
| 10 | jeziorka przy ul.Sztajerka z terenem sportowym | park spacerowo-wypoczynkowy | “ | 5 | właściciel prywatny |
| 11 | Ośrodek Sportowy przy ul.Kajakowej | obiekt sportowy | “ | 2 | Gmina Ursynów |
| 12 | Park Gucin -Gaj | park zabytkowy | “ | 17 | Gmina Ursynów |
| 13 | Skwer wokół pomnika przyrody „Mieszko I” | skwer | | 1 | Gmina Ursynów i właściciel |

| | | | | | |
|--------------|---|--|---------|------------|--|
| | | | | | prywatny |
| 14 | park przy ul.Przy Bażantarni i al. Kasztanowa | park spacerowo- wypoczynkowy | " | 8 | SGGW i gmina |
| 15 | zieleniec przy ul.Gandhi | zieleniec | lokalny | 15 | Gmina Ursynów, właściciele prywatni |
| 16 | jeziorko przy ul.Jaskólczej | park spacerowo- wypoczynkowy | " | 6 | właściciel prywatny |
| 17 | jeziorko przy ul.Jagielskiej | park spacerowo- wypoczynkowy | " | 10 | właściciel prywatny |
| 18 | jeziorko przy ul.Pozytywki | park spacerowo- wypoczynkowy | " | 2 | nn |
| 19 | jeziorko przy ul.Sarabandy | park spacerowo- wypoczynkowy | " | 8 | właściciel prywatny |
| 20 | Jeziorko Zabłockiego | park spacerowo- wypoczynkowy | " | 3 | nn |
| 21 | Jeziorko Grabowskie | park spacerowo- wypoczynkowy | " | 4 | właściciel prywatny |
| 22 | Jeziorko Imielińskie | park spacerowo- wypoczynkowy | " | 5 | właściciel prywatny, Wspólnota Wiejska Imielin |
| 23 | - | Tereny szkolne z programem sportowym ogółem | " | 20 | Gmina Ursynów |
| 24 | - | Tereny sportowe i place zabaw dla dzieci ogółem | " | 55 | Gmina Ursynów |
| Razem | | | | 350 | |

Docelowa liczba mieszkańców - 175000 Mk (wg chłonności terenów)

Docelowa powierzchnia terenów zieleni i wypoczynku ogółem: 1156 ha (tereny zieleni istniejące) + 350 ha (tereny zieleni projektowane) - razem **1506ha**, tzn. **86m²/Mk**

1088ha terenów zieleni i wypoczynku **ogólnomiejskiego** poziomu obsługi - tzn. **62m²/Mk**

95,5ha + 222ha = 317,5ha terenów zieleni i wypoczynku **gminnego** poziomu obsługi - tzn. **18 m²/Mk**

47,5ha + 128ha = 175,5ha terenów zieleni lokalnego **poziomu** obsługi - **tzn. 10,1m²/Mk**

Przyjęte rozwiązania przestrzenne gwarantują zaspokojenie potrzeb mieszkańców zgodnie z przyjętymi standardami.

7. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA – KIERUNKI ROZWOJU

7.1. Cele przekształceń przestrzennych

Przekształcenia przestrzenne gminy mają na celu wytworzenie wielofunkcyjnego zurbanizowanego zespołu, z jednej strony jak najlepiej powiązanego z resztą organizmu miejskiego, tzn. z centrum jak również z sąsiadującymi gminami Włochy oraz Wilanów, stanowiącego jednocześnie pełnowartościowy miejski układ funkcjonalny i przestrzenny.

Docelowo zakłada się:

1. wyrównanie istniejących dysproporcji w zakresie standardów przestrzennych i obsługi mieszkańców pomiędzy tzw. "Ursynowem wysokim" i „Ursynowem zielonym”, na które składają się:
 - a/ standardy mieszkalnictwa
 - b/ dostępność komunikacyjna
 - c/ wyposażenie w media
 - d/ dostępność usług
2. wytworzenie centrum dzielnicy obejmującego swym zasięgiem tereny po obu stronach ul. Puławskiej
3. wyodrębnienie rejonów urbanistycznych obejmujących obszary o określonych funkcjach, charakterze przestrzennym i zasadach zagospodarowania

7.2 Funkcje gminy

Zakłada się na terenie gminy rozwój następujących funkcji:

funkcji mieszkaniowej we wszystkich formach zabudowy

funkcji usługowych – szczebla podstawowego, oraz szczebli wyższych w zlokalizowanych w wyodrębnionych planistycznie rejonach, w tym funkcje handlu, sportu, nauki, zdrowia, kultury, itp.

funkcji ośrodka dzielnicy

funkcji rekreacyjnych i turystycznych w skali lokalnej i ponadlokalnej z uwzględnieniem obsługi hotelarskiej i gastronomicznej

funkcji wystawienniczo - targowych

oraz wydzielenia **obszarów działalności gospodarczej**

7.3 Rejony urbanistyczne

/patrz plansza nr 9R/

Biorąc pod uwagę:

- a/ istniejące zagospodarowanie
 - b/ uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe
 - c/ predyspozycje terenów pod lokalizacje poszczególnych funkcji
 - d/ uwarunkowania wynikające z infrastruktury komunikacyjnej i inżynierskiej
- na terenie gminy wyodrębnia się następujące rejony urbanistyczne:

Rejon „**Centrum**”

Rejon „**Ursynów – Północ**”

Rejon „**Ursynów - Południe**”

Rejon „**Grabów – Imielin**”

Rejon „**Puławska**”

Rejon „**Skarpa**”

Rejon „**Las**”

Rejon „**Wyścigi**”

Rejon „**Służewiec**”

Rejon „**Targi**”

Rejon „**Ludwinów**”

Rejon „**Zgorzala**”

Rejon „**Karczunek**”

Rejon „**Zatorze**”

7.4. Rozmieszczenie funkcji w rejonach urbanistycznych

/patrz plansza nr 10R/

REJON „CENTRUM”

/kształtowanie nowego centrum dzielnicy, wysokie standardy architektury/

Dla rejonu ustala się **priorytet dla funkcji usługowych bądź administracyjnych o znaczeniu ponadlokalnym**. (Już istniejące, przesądzone bądź proponowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obiekty o funkcjach tej rangi zlokalizowane w rejonie to: Centrum Onkologii, hospicjum, supermarket Geant, ratusz, Multikino, szpital ursynowski}

Ponadto proponuje się wytworzenie przyulicznych ciągów usługowych w tym również w parterach budynków mieszkalnych w pierzejach ulic: Al.KEN, Gandhi, Płaskowickiej, proj. przedłużenia ul. Płaskowickiej, Poloneza

Funkcja mieszkaniowa w rejonie winna występować w formach intensywnych, nawiązujących do istniejącego zagospodarowania, tj:

- a/ w formie zabudowy wielorodzinnej („Ursynów wysoki”)
- b/ w formie intensywnej zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem tzw. „willi miejskich” do sześciu mieszkań w budynku (Grabów)
- c/ w formie zabudowy jednorodzinnej z rozbudowaną funkcją pensjonatowo-hotelową, przy terenach MTW (Krasnowola)

REJON „URSYNÓW– PÓLNOC”

/kontynuacja, rewitalizacja/

Funkcja mieszkaniowa plus usługi podstawowe. Funkcje usługowe ponadlokalne w rejonie Al. KEN.

W rejonie dopuszcza się wszystkie formy zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie ze względu na ekonomiczne dysponowanie terenem nie zaleca się form ekstensywnych, tzn. stosowania budynków zabudowy jednorodzinnych wolnostojących i budynków bliźniaczych.

Dla rejonu Al.KEN proponuje się wytworzenie przyulicznego ciągu usługowego w tym również w parterach budynków mieszkalnych w pierzejach ulicy.

REJON „URSYNÓW – POŁUDNIE”

/kontynuacja, rewitalizacja/

Funkcja mieszkaniowa plus usługi podstawowe. Funkcje usługowe ponadlokalne w rejonie Al. KEN.

W rejonie dopuszcza się wszystkie formy zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie ze względu na ekonomiczne dysponowanie terenem nie zaleca się form ekstensywnych, tzn. stosowania budynków zabudowy jednorodzinnych wolnostojących i budynków bliźniaczych.

Dla rejonu Al.KEN proponuje się wytworzenie przyulicznego ciągu usługowego w tym również w parterach budynków mieszkalnych w pierzejach ulicy.

REJON „GRABÓW – IMIELIN”

Funkcja przyrodnicza i rekreacyjna (Jeziorko Imielińskie z otoczeniem)

Funkcja mieszkaniowa z gradacją intensywności (od jednorodzinnej ekstensywnej w rejonie jeziorka , poprzez jednorodzinną intensywną do wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych – tzw. „willi miejskich” do sześciu mieszkań w budynku).

Funkcje usługowe i administracyjne w obszarze przyległym do ul. Puławskiej, ze stopniową eliminacją funkcji mieszkaniowej.

REJON „PUŁAWSKA”

Poza strefa uciążliwości ul. Puławskiej **funkcja mieszkaniowa** w formie zabudowy jednorodzinnej intensywnej oraz wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych – tzw. „willi miejskich” do sześciu mieszkań w budynku.

Funkcje usługowe i administracyjne w obszarze przyległym do ul. Puławskiej, ze stopniową eliminacją funkcji mieszkaniowej.

REJON „SKARPA”

/walory historyczne, przyrodnicze, panorama miasta/

Obejmuje pas terenów na koronie skarpy (tj. w granicach gminy Warszawa-Ursynów) oraz podskarpowy - Gucin Gaj z otoczeniem. Jego zagospodarowanie winno uwzględniać wydobycie walorów historycznych, przyrodniczych oraz ekspozycję w panoramie miasta.

Funkcje: przyrodnicza, kulturowa, rekreacyjna, sportowa, turystyczna, naukowa, mieszkaniowa a mianowicie:

Tereny Fortu VIII z otoczeniem - (funkcje: kulturowa, rekreacyjna (zielen parkowa), usługowa, mieszkaniowa (obiekty istniejące)

Tereny wzgórza z Zespołem Kościoła św. Katarzyny (kościół, plebania, cmentarz) – kulturowa, turystyczna, mieszkaniowa (zabudowa jednorodzinna)

Tereny Gucin Gaju z otoczeniem – funkcja rekreacyjna, kulturowa, turystyczna

Tereny SGGW z historycznym zespołem pałacowo – parkowym Ursynów – funkcja naukowa, kulturowa, turystyczna

Tereny pomiędzy SGGW, a d. wsią Wolica – funkcja mieszkaniowa w formie zabudowy jednorodzinnej

Tereny d. wsi Wolica - zgodnie z m.p.z.p. funkcje: mieszkaniowa, kulturowa, naukowa, turystyczna, rekreacyjna – zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Styk z zespołem pałacowo – parkowym Natolin (na terenie gminy Wilanów) o funkcjach kulturowej i naukowej. Postulat wprowadzenia funkcji turystycznej i rekreacyjnej.

Tereny d. wsi Kabaty - funkcje: mieszkaniowa, turystyczna, rekreacyjna - zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Tereny projektowanego „Parku Kabaty” tj. wielofunkcyjnego zespołu sportowego – funkcje: sportowa, rekreacyjna, turystyczna

Ośrodek w Powsinie z polaną śródleśną w formie otwartych terenów rekreacyjnych, bez kubatur - funkcje: rekreacyjna, sportowa, turystyczna

d. wieś Łęczyca - funkcja przyrodnicza – wspomagająca funkcje przyrodnicze lasu, funkcja sportowo – turystyczna, funkcja naukowa (rozwój ogrodu botanicznego), mieszkaniowa w formie ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej.

Ogród Botaniczny PAN – funkcje: naukowa, turystyczna i rekreacyjna

REJON „LAS”

Las Kabacki – funkcje: przyrodnicza, rekreacyjna, turystyczna

Tereny przyległe - funkcja przyrodnicza – wspomagająca przyrodnicze funkcje Lasu Kabackiego oraz funkcja mieszkaniowa w formie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej.

Projektowany Park „Wyżyny” - funkcja rekreacyjna, sportowa, turystyczna

REJON „WYŚCIGI”

Funkcje: sportowa, turystyczna, kulturowa, przyrodnicza, **mieszkaniowa (w formie ekstensywnej, w wyodrębnionym obszarze)**

REJON DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ „SŁUŻEWIEC”

/Przekształcenie istniejących terenów przemysłowych/

Funkcje usług technicznych, magazynowe, składowe, handel hurtowy,

REJON „TARGI”

Funkcje wystawienniczo-handlowe i wspomagające

REJON DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ „LUDWINÓW”

/w strefie uciążliwości lotniska i cmentarza/

Funkcje usług technicznych, magazynowe, składowe, handel hurtowy,

REJON „ZGORZAŁA”

/miasto – ogród nad jeziorem/

Funkcja **przyrodnicza, rekreacyjna, mieszkaniowa** w formie ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej

REJON „KARCZUNEK”

Funkcja **mieszkaniowa** w formie zabudowy jednorodzinnej (rozmieszczenie terenów mieszkaniowych i funkcji ośrodków usługowych w nawiązaniu do studium Lesznowoli)

REJON „ZATORZE”

Funkcje usług komunikacyjnych, f. magazynowe, składowe, handel hurtowy, miejsca obsługi podróżnych, parkingi P\$R – po realizacji trasy N-S, do tego czasu rezerwa tj. tereny rolne.

Ze względu na klin nawietrzający będą obowiązywały ograniczenia dotyczące gabarytów, rozmieszczenia kubatur oraz ograniczenia dot. emisji zanieczyszczeń powietrza.

7.5 Rozwojowe funkcje gminy

/patrz plansza nr 11R/

Za rozwojowe funkcje gminy, tj. funkcje o znaczeniu ponadlokalnym (prestiżowym) przyjmuje się następujące funkcje związane z rozwojem wyszczególnionych inwestycji

Usługi nauki –

- **SGGW** – rozbudowa na terenie uczelni wielofunkcyjnego campusu akademickiego

- **Ogród Botaniczny PAN w Powsinie** rozwój (rozbudowa)

Obsługa turystyki i rekreacja

- **Ogród Botaniczny PAN w Powsinie** rozwój (rozbudowa)
- **Park „Wyżyny”** (park z funkcją sportowo – rekreacyjną) - inwestycja nowa
- **Park „Kabaty”** (wielofunkcyjny zespół sportowo turystyczny) inwestycja nowa
- **Ośrodek rekreacyjny w Powsinie** rozwój (rozbudowa)
- **Tory Wyścigów Konnych** rozwój (rozbudowa)

Funkcje wystawienniczo – handlowe (plus funkcje wspomagające)

- **Międzynarodowe Targi Warszawskie** - inwestycja nowa

Usługi zdrowia

- **Centrum Onkologii** - rozwój (rozbudowa)
- **Szpital Ursynowski** – inwestycja nowa

7.6 Rozwojowe funkcje strategiczne

Za rozwojowe funkcje strategiczne przyjmuje się:

Funkcję nauki z którą łączy się rozwój istniejących obiektów

Funkcję obsługi biznesu i mieszkańców (Centrum biznesu, budynki biurowo administracyjne w Centrum, przy Al. KEN

Funkcję wystawienniczą i targową - tereny Międzynarodowych Targów Warszawskich

Obsługę turystyki i rekreacji, z którą wiąże się rozwój bazy usług turystycznych i sportowych, gastronomii, bazy hotelowej.

Rozwój funkcji usługowej i produkcyjnej (nieuciążliwej) na bazie istniejącego zaplecza, tzn. mieszkalnictwa.

Rozwój powyższych funkcji gwarantuje miejsca pracy na terenie gminy.

7.7. Kierunki działań

/patrz plansze nr nr 12R, 13R, 14R, 15R/

Istniejące zagospodarowanie gminy wymaga szeregu skoordynowanych działań planistycznych, promocyjnych i inwestycyjnych mających na celu podniesienie funkcjonalnych, technicznych i estetycznych walorów przestrzeni. Oprócz omówionych w rozdziałach wcześniejszych działań z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony wartości przyrodniczych, poprawy powiązań funkcjonalno-przestrzennych z miastem i regionem oraz poprawy obsługi infrastrukturą techniczną i społeczną, dla uzyskania pozytywnych efektów przyszłego zagospodarowania niezbędne jest:

1. Rewitalizacja obszarów, które ulegają degradacji przestrzennym
2. Zabezpieczenie właściwych standardów przestrzennych nowej zabudowy mieszkaniowej
3. Kształtowanie centrum dzielnicy

4. Właściwe kształtowanie sylwety miasta (tereny eksponowane w krajobrazie miasta, dominanty przestrzenne)

7.7.1. Rewitalizacja obszarów, które ulegają degradacjom przestrzennym

Tereny osiedli wielorodzinnych „Ursynowa wysokiego” realizowanych w technologiach „wielkiej płyty” w latach 1972 – 1989

Podstawową problemem tego rejonu jest sprawa rewitalizacji samych budynków mieszkalnych. Winien być opracowany program rewitalizacji o zakresie wychodzącym poza ramy gminy w oparciu o ekspertyzy dotyczące stanu technicznego obiektów. Może być prowadzona sukcesywnie ze względu na duże różnice w stanie technicznych budynków, wynikłe z okresu ich realizacji i winna postępować zgodnie z kolejnością realizacji osiedli. Powyższe opracowania mogą być zlecane fachowym jednostkom projektowym przez poszczególne spółdzielnie mieszkaniowe, ponieważ mogą wystąpić zasadnicze różnice w standardach rewitalizacji.

Studium w powyższe rozwiązania nie wnika, ograniczając uwarunkowania do układów przestrzennych osiedli.

Natomiast w celu rewaloryzacji istniejących układów przestrzennych, a raczej w celu zapobieżenia ich degradacji (przy realizacji zespołów uzupełniających bądź budynków plombowych), należy:

- zachować i kontynuować przyjęty dla pasma układ komunikacyjny i inżynierski.
- zachować otwarte tereny zieleni wewnątrzosiedlowej

Rozwiązania projektowe nowej zabudowy powinny uwzględniać (w nawiązaniu do układu istniejących budynków) uzupełnienie bądź wytworzenie pierzei ulicznych niewykształconych w większości zespołów osiedli mieszkaniowych z lat 70-tych i 80-tych. Zaleca się również zachowanie funkcjonujących ciągów pieszych w zieleni i podkreślenie ich formami małej architektury.

Uzupełnienie zespołów zabudowy wielorodzinnej powinno być poprzedzone wykonaniem bilansu miejsc parkingowych dla osiedla zgodnie z obowiązującymi wskaźnikami ZDM. Możliwość zagwarantowania rezerw terenowych pod powyższe miejsca parkingowe w obiektach wielopoziomowych warunkuje możliwość realizacji nowych obiektów mieszkaniowych bądź usługowych.

Realizacja uzupełniających, w stosunku do pierwotnego programu osiedli miejsc parkingowych wpłynie na udrożnienie istniejącej na osiedlach ciągów pieszo – jezdnych., wykorzystywanych aktualnie pod parkowanie pojazdów i wyeliminuje uciążliwy ruch kołowy z wnętrza osiedlowych.

Ponadto zabudowa uzupełniająca powinna uwzględniać gabaryty i rozmieszczenie dominant zgodnie z planszą „Zalecenia dotyczące kształtowania przestrzeni”.

Ponadto rewitalizacji powinny podlegać następujące obszary gminy, aktualnie zdegradowane przestrzennie:

Zespół budynków osiedla robotniczego przy ul. Puławskiej**Zespół mieszkaniowy ul. Kolbaczewskiej****Zespół parkowy Wyczółki Łączyny****Fort nr VIII****Folwark Wolica**

Formy rewitalizacji powyższych obiektów, objętych bądź postulowanych do objęcia ochroną konserwatorską omówione zostały w rozdziale „Zasady ochrony środowiska kulturowego.

Folwark Moczydło

Zaleca się wprowadzenie funkcji ogólnodostępnych, powiązanych z funkcjami projektowanego Parku Wyżyny. Budynki folwarku wymagają natychmiastowego zabezpieczenia. Istniejące budynki stajni, po adaptacji na inną funkcję, należy wkomponować w projektowany zespół. Minimum 50% terenu powinno zostać zagospodarowane zielenią z uwzględnieniem istniejącej w terenie cennej zieleni. Gabaryty projektowanych obiektów powinny być utrzymane w skali zabudowy historycznej.

Rewitalizacji powinny podlegać również **zespoły przyrodnicze Jeziorka Imielińskiego** oraz **jeziora Zgorzala** – omówione w rozdziale „System ochrony środowiska przyrodniczego”, oraz zdegradowany obszar na terenie przedsiębiorstwa „Przesypownia Kruszywa” przy ul. Karczunkowskiej.

7.7.2. Zabezpieczenie właściwych standardów przestrzennych nowej zabudowy mieszkaniowej

W celu zapewnienia pożądaných standardów przestrzennych nowej zabudowy, kolidujących bardzo często z dążeniami inwestorów, mających na względzie maksymalne efekty ekonomiczne, studium proponuje następujące ustalenia:

Dla zabudowy wielorodzinnej

Projekty nowych zespołów zabudowy wielorodzinnej powinny uwzględniać gabaryty zabudowy oraz rozmieszczenie dominant zgodne z planszą „Zalecenia dotyczące kształtowania przestrzeni”. Wskaźnik intensywności nowej zabudowy nie powinien być wyższy niż 1,5.

Miejsca parkingowe powinny być lokalizowane na terenie własnym, a w przypadku realizacji usług w parterach budynków mieszkalnych związane z nimi miejsca parkingowe powinny być realizowane w formie zatok przyulicznych.

Należy przewidzieć place zabaw dla dzieci z zielenią towarzyszącą w wielkości min. 25% działki, a przy osiedlach powyżej 500 mieszkańców należy przewidzieć place do gier sportowych dla młodzieży.

Dla zabudowy jednorodzinnej

Na terenach o funkcjach przyrodniczych zabudowa jednorodzinna lokalizowana w tych rejonach powinna być ograniczona wyłącznie do budynków jednorodzinnych i bliźniaczych dwurodzinnych. Zagospodarowanie działek powinno uwzględniać co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w ramach działki, z wyjątkiem usług sportu przy terenach zielonych, których zagospodarowanie w zależności od charakteru powinno być rozpatrywane indywidualnie.

Dopuszczalne gabaryty zabudowy to 1,5 kondygnacji (parter plus poddasze użytkowe). Należy stosować dachy wysokie, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i tynki w tonacji jasnej. Wysokość obiektów, liczona w kalenicy od poziomu gruntu istniejącego nie powinna przekraczać 8,5m.

Na pozostały terenach dopuszcza się zabudowę jednorodzinna we wszystkich formach, tj. w formie budynków wolnostojących do czterech mieszkań w budynku, budynków bliźniaczych do dwóch mieszkań w segmencie i budynków szeregowych (segmenty jednomieszkaniowe) Zagospodarowanie działek powinno uwzględniać 60% powierzchni biologicznie czynnej w ramach działki.

Dopuszczalne gabaryty zabudowy to 2,5 kondygnacji (dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe). Należy stosować dachy wysokie, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i tynki w tonacji jasnej. Wysokość obiektów, liczona w kalenicy od poziomu gruntu istniejącego nie powinna przekraczać 10,5m.

W ramach terenów zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę wielorodzinną w formie tzw. „willi miejskich”, tzn. budynków wolnostojących do 6 mieszkań w budynku. Przy lokalizacji takiej zabudowy nie należy zapominać o zapisanych dla zabudowy wielorodzinnnej warunkach dotyczących miejsc parkingowych oraz placów zabaw dla dzieci, jak również o, przewidzianej dla terenów zabudowy jednorodzinnej, konieczności zachowania co najmniej 60% powierzchni biologicznie czynnej w ramach działki i zachowaniu gabarytów przewidzianych dla zabudowy otaczającej.

Na terenach zabudowy jednorodzinnej wyklucza się łączenie segmentów wielomieszkaniowych w zespoły dwu i więcej segmentowe, stanowiące de facto zabudowę wielorodzinną o nadmiernie rozbudowanej komunikacji pionowej, kolidujące z charakterem otaczającej zabudowy jednorodzinnej.

7.7.3. Kształtowanie centrum dzielnicy

Proponowane w studium centrum gminy obejmuje obszar przyległy do Al. Komisji Edukacji Narodowej oraz „Rejon Centrum”, a zwłaszcza ciągi ulic Gandhi, Płaskowickiej, proj. wzdłuż bocznicy metra po zachodniej stronie ul. Puławskiej i ul. Poloneza. Studium ustala na tym obszarze priorytet dla funkcji usługowych bądź administracyjnych o znaczeniu ponadlokalnym. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna, lokalizowana wzdłuż w/w ciągów ulicznych wyłącznie pod warunkiem parterów usługowych.

Obowiązkowe dominanty przestrzenne powinny być rozmieszczane zgodnie z rys. „Zalecenia dotyczące kształtowania przestrzeni”.

Ze względu na eksponowane położenia obowiązek szczególnie starannego opracowania formy i standardów wykończeniowych obiektów eksponowanych w krajobrazie miasta.

7.7.4. Kształtowanie sylwety miasta

W celu kształtowania sylwety miasta studium typuje następujące tereny wymagające działań zmierzających **do uczytelnienia przestrzeni publicznej**:

- pas terenów w rejonie „Centrum” wzdłuż ulic: Gandhi. Płaskowickiej, proj. wzdłuż bocznicy Metra, Poloneza, z punktami węzłowymi:
 - a. „brama” do terenów targowych (ul. Płasy – Poloneza)
 - b. rejon skrzyżowania ul. Projektowanej z ul. Poloneza w powiązaniu z terenami zieleni publicznej przy Jeziorku Zabłockiego i Stawie Kądziołeczki
 - c. „brama” do centrum po zachodniej stronie ul. Puławskiej, w powiązaniu z przekształcanymi terenami w rejonie „Geant”-a
 - e. skrzyżowanie ulic Gandhi – Płaskowickiej, z wejściem do „Parku Wyżyny”
 - f. skrzyżowanie ulic Rtm. Pileckiego z Gandhi z wejściem do zespołu Onkologii – Hematologii i powiązaniem z gminnym zespołem sportowym
 - g. skrzyżowanie ulic Gandhi – Rosoła ze szpitalem
- punkty węzłowe przy stacjach Metra wzdłuż al. Komisji Edukacji Narodowej, pod kątem wykształcenia przestrzeni publicznych
- przejście z ostatniej stacji Metra na trasie al. KEN w powiązaniu z „Parkiem Kabaty” i wejściem do lasu.
- wylot ul. Wąwozowej do ul. Stryjeńskich
- wlot ul. Moczydłowskiej
- lokalne centrum w Pyrach Leśnych w rejonie kościoła

Ponadto następujące fragmenty gminy wymagają **uczytelnienia układu przestrzennego**:

- „bramy” i wloty do gminy, a mianowicie:
 - a. rejon początku al. KEN przy Dolinie Służewieckiej
 - b. rejon skrzyżowania ul. Poleczki i Rtm. Pileckiego z ul. Puławska
 - c. teren na styku z gminą Lesznowola przy ul. Puławskiej
- skrzyżowanie ulic Ciszewskiego – Rosoła
- rejon Wzgórza Św.Katarzyny , z wlotem ul. Nowoursynowskiej, terenami fortu i Gucin Gajem
- teren Onkologii i Hematologii

W ramach studium wyodrębniono **strefy i tereny wzmoczonej ekspozycji przestrzennej**. Należą tu:

- tereny na koronie Skarpy Warszawskiej ze szczególnym uwzględnieniem leżących na styku z zespołem Św.Katarzyny, Pałacu Ursynowskiego i Pałacu Natolińskiego
- wyloty proj. ulic Ciszewskiego i Płaskowickiej ze Skarpy
- otwarcia na lizjerę Lasu Kabackiego:
 - a. w rejonie ul. Moczydłowskiej
 - b. na wylocie ul.Rybałtów
 - c. na pld. od ul. Kabackiej w rejonie „Parku Kabaty’

- d. na „cypel” lasu przy proj. ul. Płaskowickiej przy wylocie ul. Gandhi
- e. na terenie Pyr Leśnych w rejonie ulic: Bogatki, 6 sierpnia, projektowanej na wysokości ul. Baletowej

Właściwa polityka zagospodarowania powinna uwzględniać wartości przyrodnicze i krajobrazowe oraz sprzyjać integracji obszarów zielonych przestrzeni ze strukturą miejskich zieleńców. Dlatego też **wprowadza się ciągi powiązań, łączących międzyblokowe tereny zieleni (osiedlowe tereny wypoczynku) ze zorganizowanymi parkami o funkcjach sportowo - rekreacyjnych i terenami otwartymi.** Powiązania te należy rozumieć jako ciągi piesze i rowerowe, które łączą tereny z programem usługowym związanym z funkcją wypoczynku i rekreacji.

Proponuje się zorganizowanie **trzech głównych systemów ciągów powiązań**, przenikających się i łączących nawzajem:

Pierwszy system ciągów biegnący w kierunku północ - południe po zachodniej stronie ul. Puławskiej wiąże tereny Wyścigów Konnych z południem gminy, łącząc ze sobą wymagające rekultywacji i urządzenia tereny zielone otaczające liczne na tym terenie zbiorniki wodne: Staw Berensewicza, stanowiący element zabytkowego założenia parkowego Wyczółki - Łączyny, Jezioro Grabowskie, Jezioro Zabłockiego, Staw Kądziołeczki, zespół jezior polodowcowych - niegdyś unikalny obiekt przyrodniczy w dawnej osadzie Zgorzała - oraz stawy Pozytywki i Wąsal. Ciąg ten ma przedłużenie po wschodniej stronie ul. Puławskiej, gdzie, włączając stawy Lipkowski, Krzewiny i „Glinianki pod lasem” doprowadza do Lasu Kabackiego.

Drugi system ciągów we wschodniej części gminy łączy północne tereny otwarte Doliny Służewskiej poprzez Gucin - Gaj, zieleń wokół fortu, Park Kozłowskiego z projektowanym parkiem wokół Jeziorka Imielińskiego i terenami sportu i rekreacji Parku Wyżyny, Parku Kabaty, Parku Kultury w Powsinie oraz Ogrodem Botanicznym i Lasem Kabackim.

Trzeci system ciągów powiązań przyrodniczych przebiegający na kierunku wschód - zachód od Stawu Kądziołeczki po skarpę wiślaną integruje zachodnie części gminy poprzez obszary centralne z częścią wschodnią, łącząc wszystkie powiązania w jeden układ i wprowadzając je na otwartą przestrzeń podskarpia.

Tereny wyszczególnione w powyższym rozdziale wymagają szczegółowych opracowań planistycznych (studiów, koncepcji urbanistyczno-architektonicznych itp.).

7.7.5. Tereny do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego / patrz plansza nr 16R/

Studium przyjmuje zakresy wykonywanych bądź uruchamianych w najbliższym czasie planów miejscowych, omówionych w rozdziale 10 części C niniejszego opracowania:

Natolina Zachodniego

Ursynowa Zachodniego

Pyr Leśnych
Dąbrówki

Studium proponuje rozbitcie miejscowego planu Zachodniego Pasma Pyrskiego na mniejsze tereny opracowania. Granice tych planów powinny być zgodne z rejonami urbanistycznymi. Ze względu na konieczność zarezerwowania terenów pod funkcje centrotwórcze, jako najbardziej pilny powinien być opracowywany plan obejmujący tereny wchodzące w skład rejonu urbanistycznego „Centrum”. Do czasu opracowania tego planu realizacja z tego obszaru powinna być wstrzymana. W drugim etapie powinien być opracowywany rejon „Grabów” i „Puławska”.

Ze względu na odmowę Konstancina dot. odbioru ścieków z terenów Łęczycy oraz odmowę Piaseczna dot. dostaw wody, ze względu na brak innych możliwości uzbrojenia tego terenu, proponuje się zawieszenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łęczycy do czasu uzyskania gwarancji dostaw powyższych mediów.

Ze względu na koszty finansowe, wiążące się z uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i koniecznością rezerwowania na nie środków w budżecie gminy, należy opracować harmonogram określający przybliżone terminy uchwalania planów w powiązaniu z orientacyjnymi kosztami i przedstawić opracowania Radzie Gminy.