



Operat zagospodarowania przestrzennego

zespół autorski:

dr inż. arch. kraj. Renata Giedych

dr inż. arch.kraj. Gabriela Maksymiuk

mgr inż. arch.kraj. Maciej Wasilewski

dr Agata Cieszewska



Zakres prac

- Charakterystyka dostępnego piśmiennictwa
- Charakterystyka uwarunkowań formalno-prawnych zagospodarowania przestrzennego Parku
- Charakterystyka stanu zagospodarowania i wyposażenia w infrastrukturę techniczną Parku
- Charakterystyka struktury przyrodniczej parku i zakres ochrony walorów przyrodniczych Parku
- Identyfikacja zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych



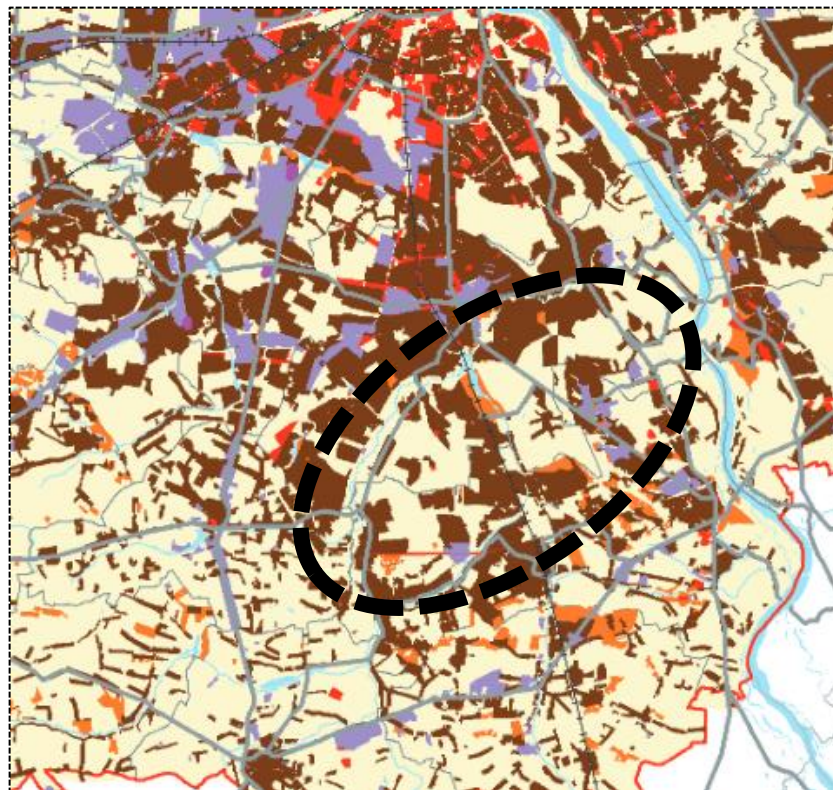
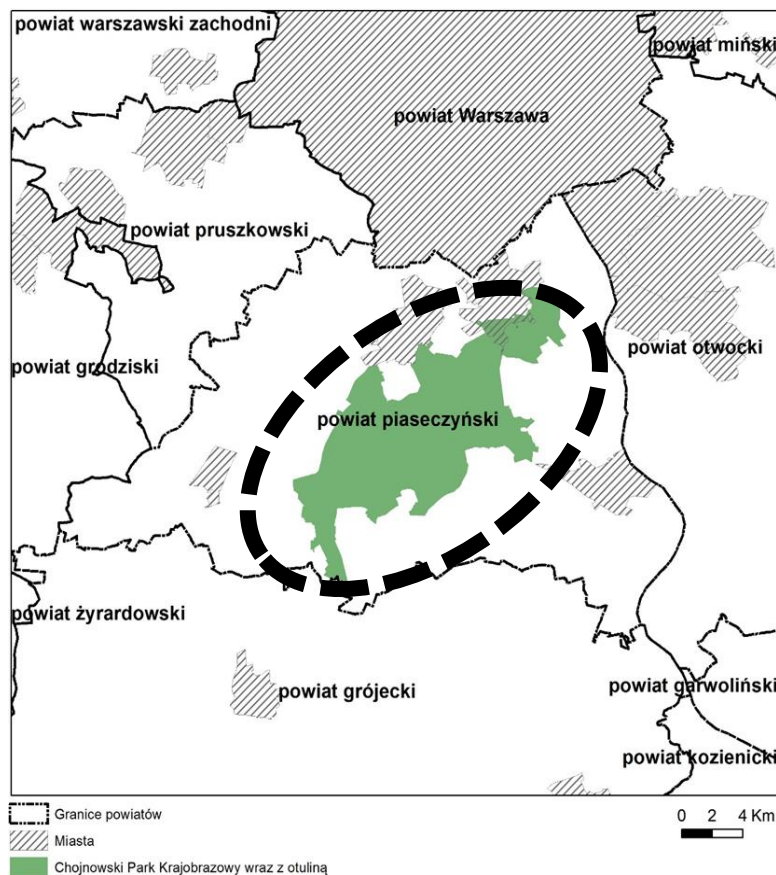
Źródła danych o zagospodarowaniu ChPK



- Polityki społeczno-gospodarcze, polityki przestrzenne, akty prawa miejscowego
 - kierunki i cele zagospodarowania gmin ChPK
 - wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy
 - istniejące i planowane inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska
- ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym
- Wyposażenie w infrastrukturę techniczną
- Dane statystyczne
 - Struktura użytkowania terenów
 - Powierzchnia terenów objętych formami ochrony przyrody
- Prace inwentaryzacyjne
 - użytkowanie terenów
 - forma zabudowy

Uwarunkowania formalno-prawne

Ustalenia SUiKZP gmin

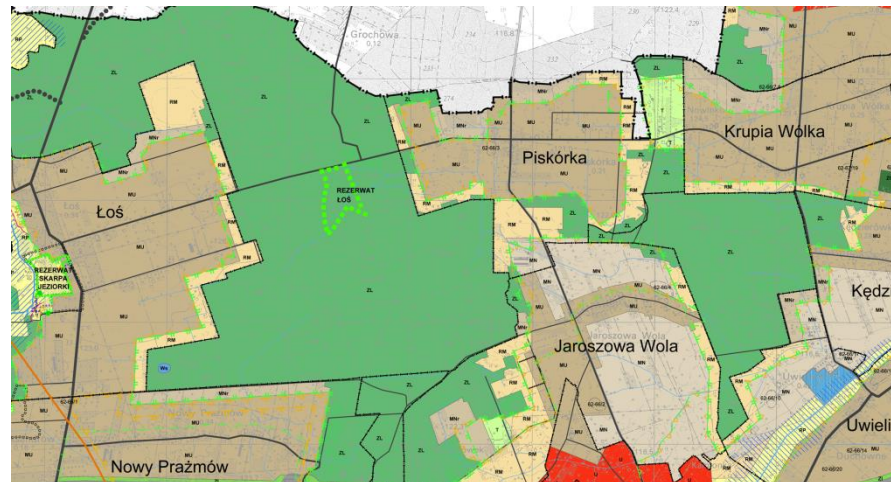


Cele rozwojowe wynikające z położenia w aglomeracji warszawskiej

Uwarunkowania formalno-prawne

Ustalenia MPZP

- 19 w gminie Konstancin-Jeziorna
- 24 w gminie Piaseczno
- 1 w gminie Tarczyn
- 26 w gminie Prażmów
- 20 w gminie Góra Kalwaria



W gminach Prażmów, Tarczyn i Konstancin - Jeziorna (za wyjątkiem małego fragmentu otuliny w sołectwie Słomczyn) obszar Parku wraz z otuliną w całości pokryty jest MPZP (Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego)

Uwarunkowania formalno-prawne

Zasady zagospodarowania

- powierzchnia działki: 650m²-5300 m²
- min. udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%-80%
(obiekty produkcyjne – 20%, usługi sportu/ rezydencjonalne – 80%)
- wysokość zabudowy: 5-18m
(problem w strefach ochrony krajobrazowej do 7m – audyt krajobrazowy)
- nachylenie połaci dachowych: 25° - 45°
(dopuszczono lokalnie płaskie)
- dopuszczono zabudowę bliźniaczą
(niezgodną z lokalną tradycją budowlaną)

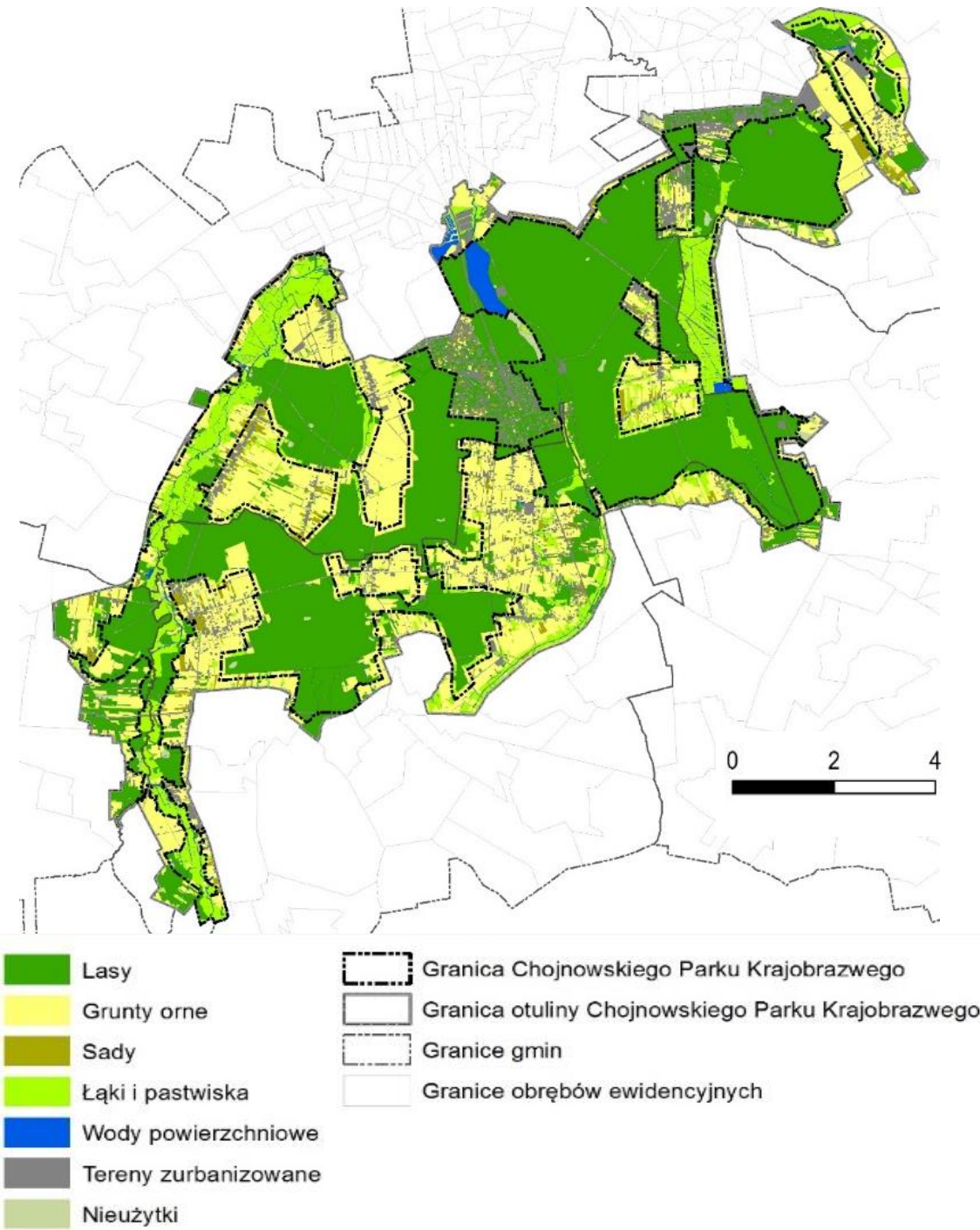
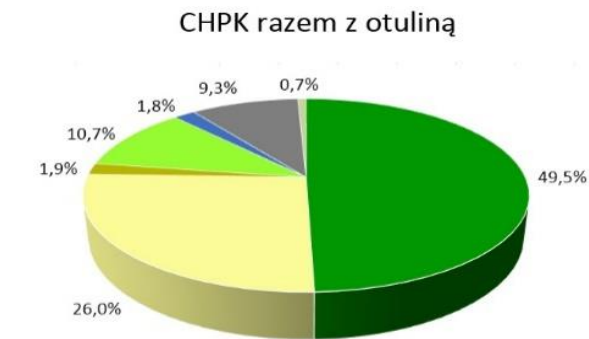
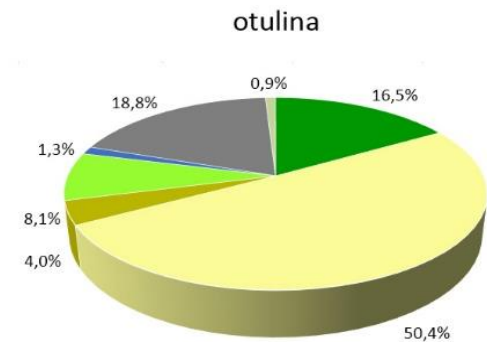
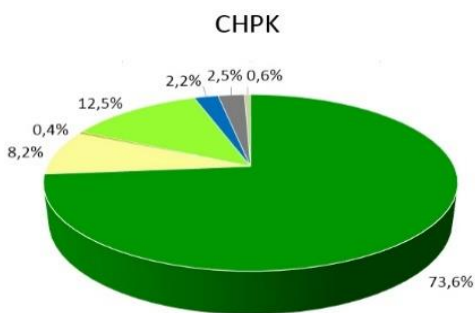


duża dowolność w kształtowaniu formy i parametrów zabudowy



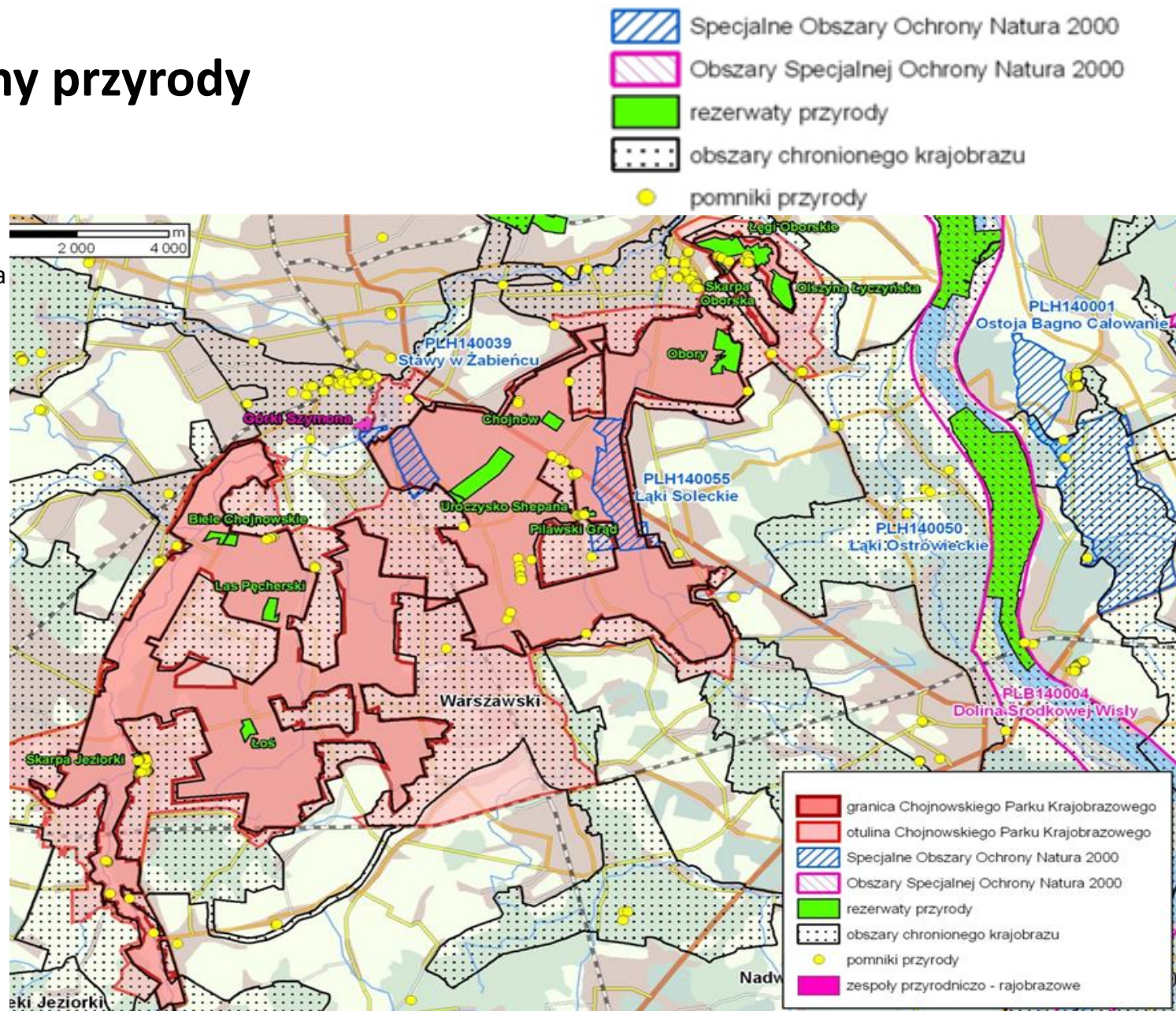
Stan zagospodarowania

- Użytkowanie terenów



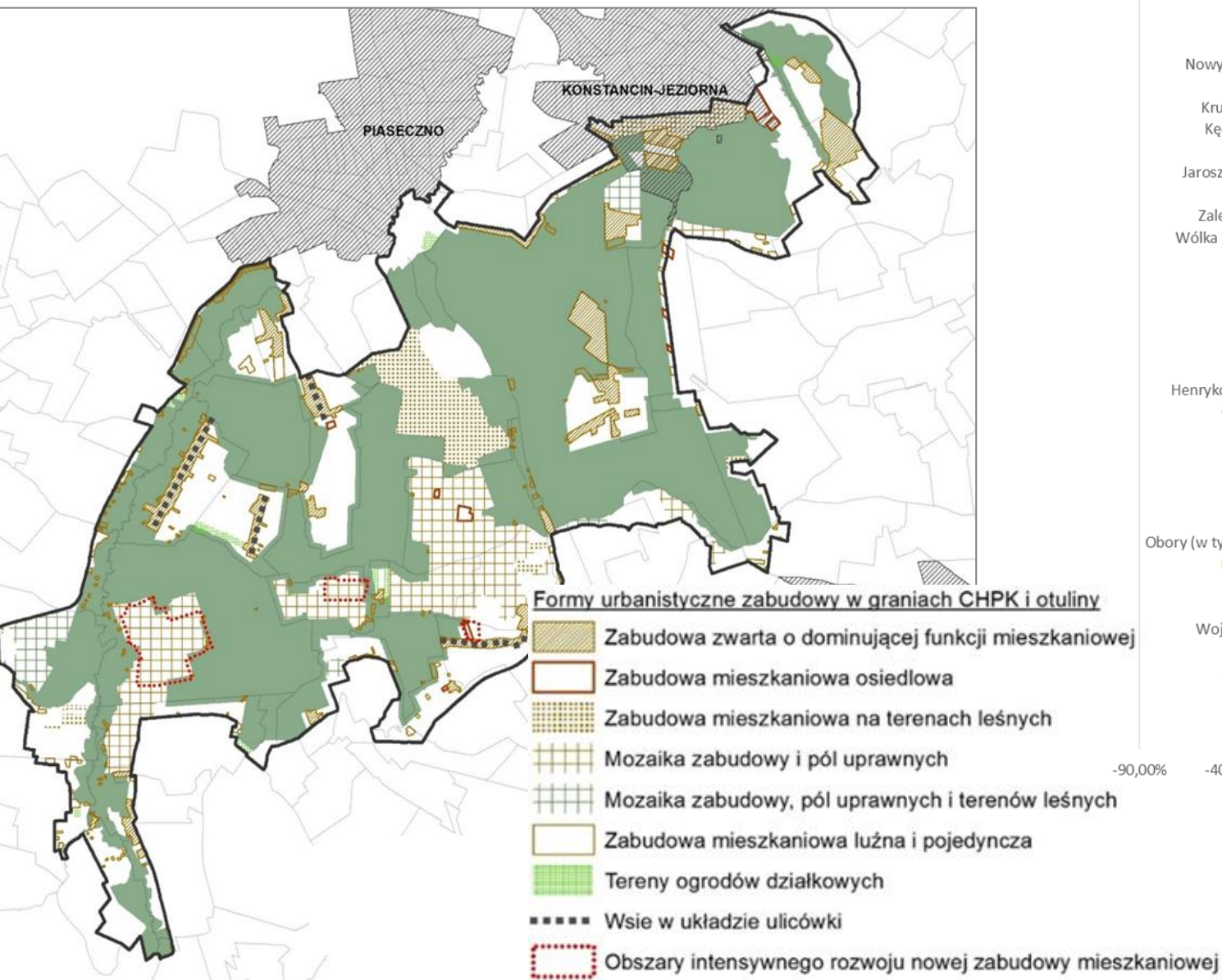
Formy ochrony przyrody

- 11 rezerwatów przyrody
- 2 obszary Natura 2000
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
- 39 pomników przyrody
- Strefa ochrony uzdrowskiej w Konstancinie - Jeziornej

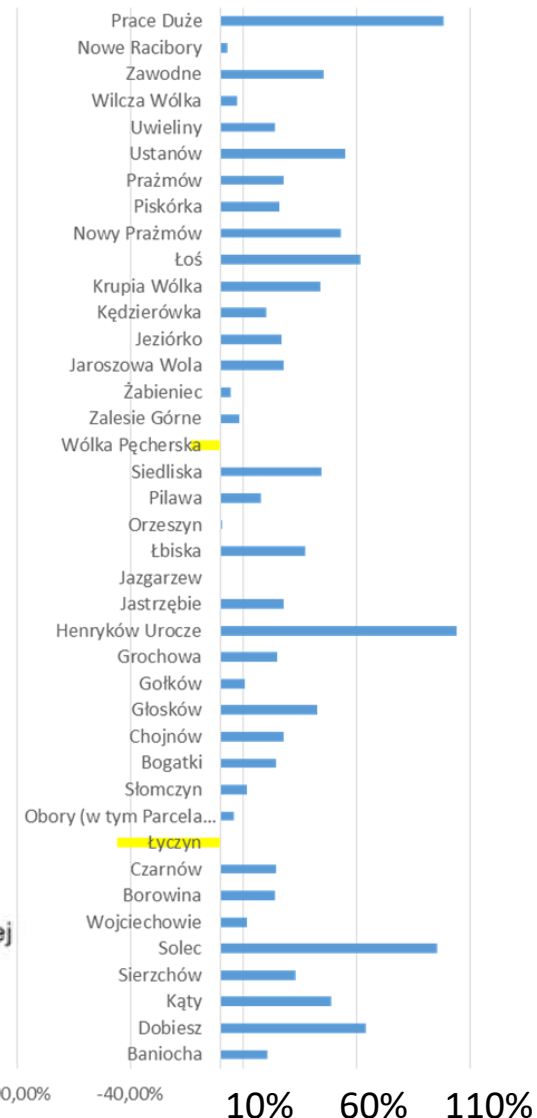


Zagrożenia

- Presja urbanistyczna

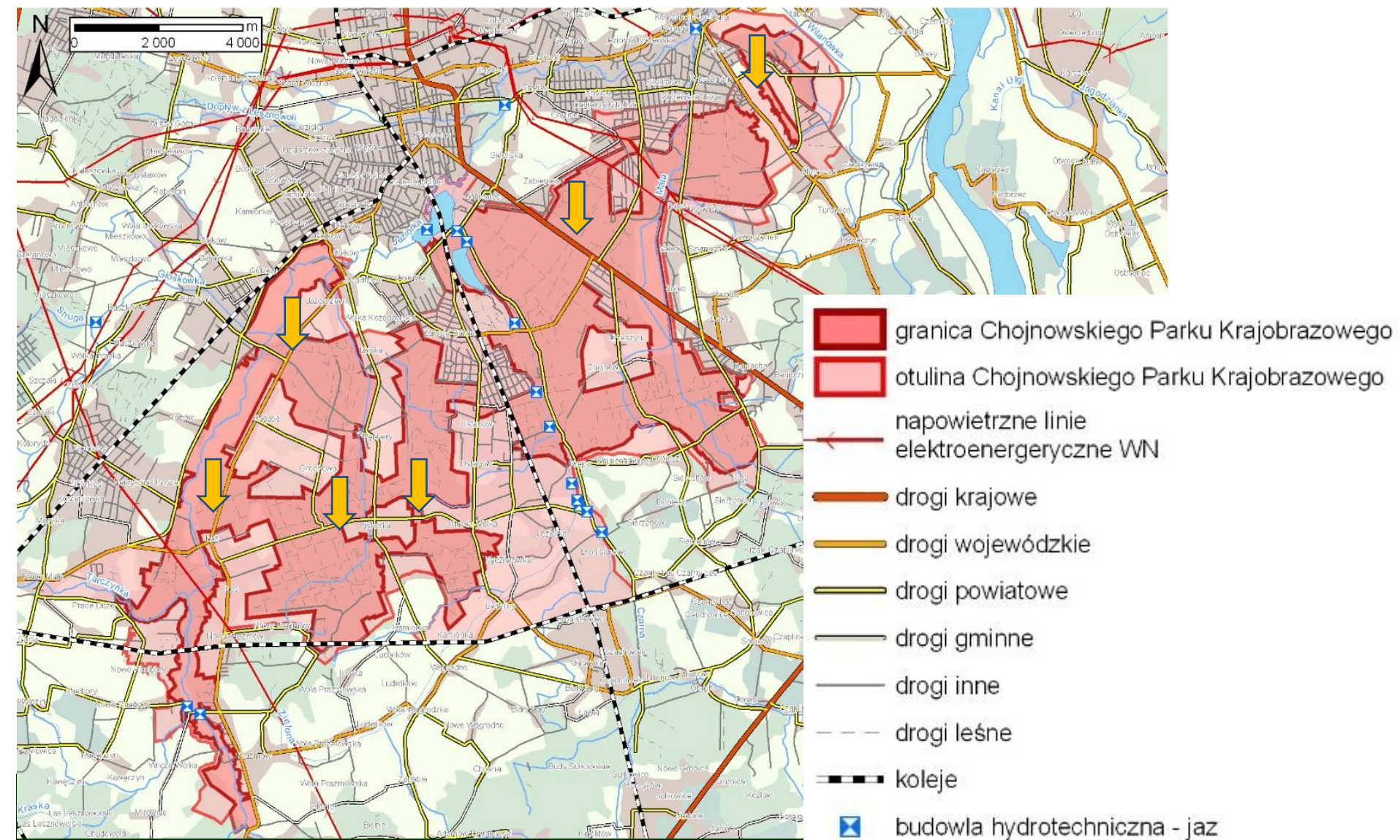


Wzrost liczby mieszkańców



Zagrożenia

- Przecinanie się tras komunikacyjnych ze szlakami migracji zwierząt



Zagrożenia

- Brak planów ochrony dla rezerwatów przyrody i obszarów Natura 2000 (1/11 rezerwatów)
- Zanieczyszczenia wizualne (reklamy)
- Postępujący chaos przestrzenny (układ zabudowy, jaskrawa kolorystyka, domy z katalogów, geometria dachu dowolna, zanik tradycyjnych ogrodów)





Dziękuję

renata_giedych@sggw.pl