UCHWAŁA NR XCVIII/1058/24
RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 17 kwietnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LXXXIII/909/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka przyjętym uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., zmienionym uchwałą Nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r., zwanym dalej „Studium", wprowadza się zmiany:

1) w części tekstowej Studium zgodnie z wyróżnieniem kolorem różowym i przypisem dolnym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;

2) w części graficznej Studium zgodnie z granicami i wyróżnieniami zmian oznaczonymi w załączniku nr 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały jest:

1) tekst Studium, w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rysunek nr 1 – Uwarunkowania rozwoju - stan istniejący zagospodarowania, w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

3) rysunek nr 2 – Uwarunkowania rozwoju - planistyczne i formalno-prawne, w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;

4) rysunek 3 - Kierunki rozwoju miasta - struktura funkcjonalno-przestrzenna, w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały;

5) rysunek 4 - Kierunki rozwoju miasta - realizacja polityki rozwoju miasta, w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały;

6) rysunek 5 - Kierunki rozwoju miasta - środowisko przyrodnicze i kulturowe, w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 6 do uchwały;

7) rysunek 6 - Kierunki rozwoju miasta - układ drogowo-uliczny, komunikacja publiczna, w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 7 do uchwały;

8) rysunek 7 - Kierunki rozwoju miasta - systemy infrastruktury technicznej, w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, stanowiący załącznik nr 8 do uchwały;

9) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium, nie będące ustaleniami Studium, stanowiące załącznik nr 9 do uchwały;

10) dane przestrzenne zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 10 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza sie Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta
Otwocka

Monika Joanna Kwiek

załącznik nr 1 do Uchwały Nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 roku
ujednolicona forma Załącznika nr 1
do Uchwały nr XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA

ZE ZMIANAMI

TOM I - UWARUNKOWANIA ROZWOJU

Opracował zespół firmy ARCHISPLAN STUDIO w składzie:
mgr inż. arch. Izabela Sobierajska – główny projektant
dr inż. arch. Anna Maria Sikorska
dr inż. arch. Małgorzata Ewa Sikorska
mgr Wojciech Zaczkiewicz
mgr inż. Stefan Kowalski

[Zmianę SUIKZP opracował zespół autorski:
mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka – główny projektan
mgr inż. Paweł Niemiec – główny projektant
mgr inż. Anna Skiba
mgr inż. Kamil Czarny
mgr inż. Iwona Gaj
mgr inż. Mateusz Biernat][11]

[2]Zmianę SUiKZP opracował zespół:
mgr inż. arch. kraj. Dorota Gadomska – główna projektantka
mgr inż. arch. Karolina Ciulkin – główna projektantka
mgr inż. Paweł Decewicz – specjalista GIS
mgr inż. Paulina Zakrocka

[][1] zmiana SUiKZP
[2] Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

SPIS TREŚCI:

TOM I - Uwarunkowania rozwoju

1. WPROWADZENIE 6
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ Z STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY ORAZ UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI 8
2.1. PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE – STAN PRAWNY 8
2.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 9
2.1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 10
W trakcie opracowania, na różnym etapie procedury, ~~jest kilkanaście kolejnych projektów planów miejscowych~~ są projekty planów miejscowych wymienione w tabeli poniżej: 16
2.2 DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENÓW 22
2.2.1. Zabudowa 24
2.2.2. Mieszkalnictwo 25
2.2.3. Funkcje usługowe - produkcyjne 28
2.2.4. Tereny zieleni, rekreacji, sportu i wypoczynku 29
2.2.5. System transportowy 31
2.2.6. Systemy infrastruktury technicznej 33
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, W TYM UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH 44
3.1. KLIMAT 44
3.2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO 45
3.3. ROLNA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA 47
3.3.1. Rolna przestrzeń produkcyjna 47
3.3.2.Lasy 47
3.4. DOLINA ŚWIDRA 49
3.5. PIASZCZYSTE WZNIESIENIA 49
3.6. FORMY OCHRONY PRZYRODY 49
4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ, W TYM UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH 53
4.1. WARTOŚCI KULTUROWE 53
4.2. ŚRODOWISKO KULTUROWE 53
4.2.1. Gminna Ewidencja Zabytków 55
4.2.2. Archeologiczne dobra kultury 69
[4a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH 73
5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA 73

5.1.SYTUACJA SPOŁECZNO – GOSPODARCZA *73*
5.1.1. Demografia 73
5.1.2. Rynek pracy i bezrobocie 79
5.2. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA *84*
5.2.1. Pomoc społeczna 84
5.2.2. Kultura, sport, turystyka 85
5.2.3. Oświata podstawowa i przedszkola 86
5.2.4. Oświata ponadpodstawowa 87
5.3. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZYCH *88*
5.4. SŁUŻBA ZDROWIA *90*
6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA **91**
6.1. CHARAKTERYSTYKA ZAGROŻEŃ I STANU BEZPIECZEŃSTWA *91*
6.2. JEDNOSTKI ODPOWIEDZIALNE ZA ZAPEWNIENIE BEZPIECZEŃSTWA *93*
7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY **94**
7.1. DOKUMENTY SZCZEBLA WOJEWÓDZKIEGO *94*
7.2. DOKUMENTY SZCZEBLA POWIATOWEGO *98*
[7.3. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY *103*
7.3.1. Wprowadzenie 103
7.3.2. Analiza społeczna *104*
7.3.3. Analiza ekonomiczna *105*
7.3.4. Analiza środowiskowa *106*
7.4. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ *108*
8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW **123**
[8a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH DLA OBSZARU ZMIANY STUDIUM **124**
8a.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu *125*
8a.2. Otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego *125*
8a.3. Pomniki przyrody *126*
8a.4. Aktualizacja wykazu wojewódzkiej ewidencji zabytków *126*
8a.4. Aktualizacja rejestru zabytków *128*
8b. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZYCH DLA OBSZARU ZMIANY STUDIUM **129**
8c. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA DLA OBSZARU ZMIANY STUDIUM **129**
8d. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH DLA OBSZARU ZMIANY STUDIUM **130**
8e. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ **130**
9. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH **131**
10. OCENA STANU ZAGOSPODAROWANIA MIASTA - OKREŚLENIE POŻĄDANYCH FUNKCJI ROZWOJOWYCH **133**

Podstawą sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka jest Uchwała Nr XXIX/250/05 Rady Miejskiej w Otwocku z dnia 1 lutego 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium. Ze względu na treść uchwały o przystąpieniu, mówiącej, że "granice obszaru objętego niniejszą uchwałą wyznaczają granice administracyjne miasta Otwocka" zmiana dotychczasowego Studium UiKZP ma charakter kompleksowy.

Celem zmiany studium jest określenie polityki przestrzennej miasta, uwzględniające:

- aktualny stan przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- zapisy uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w części niespójne z zapisami obowiązującego studium;
- wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, również w części niespójne z zapisami obowiązującego studium;
- aktualny stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych;
- aktualny stan prawny gruntów;
- aktualny stan struktury społeczno - przestrzennej (jakość życia mieszkańców);
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

[Podstawą sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka jest Uchwała Nr LI/391/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zmieniona Uchwałą Nr LXIII/496/2018 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 marca 2018 r. Zmianą Studium zostało objętych pięć obszarów o łącznej powierzchni 1434,8 ha (tj. około 30 % powierzchni gminy), oznaczonych na załącznikach do Studium granicami, które wraz z oznaczeniami wprowadzonymi zmianą SUiKZP miasta Otwocka zostały odpowiednio opisane w legendzie.][31]

[4]Podstawą kolejnej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (dalej w skrócie także zwanym Studium) jest uchwała nr LXXXIII/909/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Zmianą Studium zostało objętych 7 obszarów o łącznej powierzchni ok. 171 ha, co stanowi ok. 3,6 % obszaru miejskiej gminy Otwock. Obszary zmiany zostały odpowiednio

[][1] zmiana SUiKZP
[4] Akapity dodane w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

oznaczone na rysunkach Studium. Zmiany w tekście Studium zostały wyróżnione kolorem i krojem czcionki (Calibri) oraz opisane w przypisach dolnych.

Zmiana Studium dla 7 obszarów dotyczy pełnego zakresu ustaleń przewidzianego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Materiały wejściowe

- Zarys strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Otwocka – oprac. przez „PRO ARTE" SPÓŁDZIELNIA ARCHITEKTÓW styczeń 2000 r.
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta – oprac. przez „PRO ARTE" SPÓŁDZIELNIA ARCHITEKTÓW styczeń 2000 r.
- Program ochrony środowiska powiatu otwockiego – oprac. przez PG POLGEOL S.A. 2003 r.
- Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka – oprac. przez PRZESTRZEŃ PRACOWNIA PROJEKTOWA s.c. 2004 r
- Program Rozwoju Lokalnego Miasta Otwock – oprac. przez Uniconsult s.c. 2004 r.
- Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Otwocka – oprac. przez Uniconsult s.c. 2004 r.
- Wieloletni plan inwestycyjny Miasta Otwocka – oprac. przez Uniconsult s.c. 2004 r.
- Jerzy Reński: „Diagnoza stanu istniejącego w zakresie gospodarki przestrzennej. Materiały wejściowe do konkursu urbanistycznego TUP nr 90 „Koncepcja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka." Zarząd miasta Otwocka TUP Oddział Warszawski Warszawa 1998;
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Otwocka na lata 2009 – 2015;
- Opracowanie ekofizjograficzne dla Miasta Otwocka - Ekoprojekt - 2005 rok, aktualizacja 2012 rok.
- [Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka stosownie do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Ewa Kwiatuszyńska-Strzelecka, 2014 r.;

- Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, PHU Maxi Usługi Urbanistyczne, 2018 r.;
- Analiza uwarunkowań do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka – PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.;
- Aktualizacja Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Otwocka na lata 2016 – 2023;
- Studium Komunikacyjne Miasta Otwocka – eRTe Teresa Rogalska Projektowanie dróg i mostów, audyt, 2010 r., aktualizacja Dolnośląskie Biuro Projektowania Urbanistycznego sp. z o.o., 2018 r.][51]
- [6]Dane przestrzenne o obowiązujących planach miejscowych (pobrane z https://otwock.e-mapa.net) – stan maj 2023,
- Standardowe opracowania kartograficzne w postaci rastrowej (format: geoTIFF skalibrowany do układu PL-1992): mapa topograficzna w skali 1:10000, układ PL-UTM, aktualność: 2015 r.,
- Niestandardowe opracowania topograficzne w postaci rastrowej (format: geoTIFF): mapa topograficzna w skali 1:10000, układ PL- 1992, aktualność: 2002 r.
- Baza Danych Lokalnych GUS.

1. WPROWADZENIE

Otwock - miejscowość o dawnym, zanikającym charakterze uzdrowiskowo - letniskowym, położona w zewnętrznej strefie gmin metropolitalnych jest jednym z ważniejszych ośrodków miejskich aglomeracji warszawskiej, coraz mocniej pełniącym także rolę podwarszawskiej "sypialni".

Otwock leży na południowy wschód od Warszawy, w odległości 25 km od centrum stolicy, połączony z nią poprzez kolejową linię lubelską (relacji Warszawa-Otwock-Dęblin-Puławy-Lublin-Dorohusk) oraz dostępny z trzech szos: wzdłuż kolei (droga o znaczeniu regionalnym), wzdłuż Wisły (droga wojewódzka nr 801) i z szosy lubelskiej (droga krajowa nr 17).

Obszar Otwocka odgrywa szczególną rolę w występujących uwarunkowaniach przyrodniczych rozwoju przestrzennego aglomeracji warszawskiej. Walory przyrodnicze

[][1] zmiana SUiKZP
[6] Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

p*asma otwockiego* stanowią podstawę zachowania ciągłości w układzie systemów ekologicznych o znaczeniu regionalnym i krajowym.

Na przełomie XIX i XX wieku rozwój miejscowości związany był z położeniem obecnego *pasma otwockiego* na terenach leśnych, w strefie mikroklimatu korzystnego dla obszarów sanatoryjnych. Położenie w sąsiedztwie Warszawy - kilkusettysięcznego szybko rozwijającego się miasta - w niewielkiej odległości od stolicy gwarantowało Otwockowi i jego okolicy szybki rozwój, jako miejsca lecznictwa sanatoryjnego, a dodatkowy atut - malownicza rzeka Świder, sprzyjał rozwojowi funkcji wypoczynku i rekreacji.

Toteż miasto powstało jako kurort - uzdrowisko Otwock, miejsce wypoczynku i rekreacji nad Świdrem, rozwijając się jako sławna stacja klimatyczna. Obok pierwszego stałego sanatorium przeciwgruźliczego w nizinnej części Polski, prowadzonego przez dra Geislera, zaczęły szybko powstawać pensjonaty, organizowane w prywatnych willach, potem kolejne sanatoria i zakłady lecznicze.

Zabudowa pensjonatowa dominowała do lat 20., w okresie międzywojnia zaczęły przeważać domy całoroczne i rekreacyjne (drugie domy), przy czym równolegle budowano nowe sanatoria i obiekty lecznictwa zamkniętego. Funkcja sanatoryjno-lecznicza i wypoczynkowa (związana przede wszystkim z terenami nad Świdrem) utrzymała się do wybuchu II wojny światowej.

Po wojnie nastąpiła radykalna zmiana charakteru miasta. Napływ fali migracyjnej ludności przedwojennej Warszawy (która nie miała gdzie mieszkać), spowodował zasiedlanie przez wiele rodzin domów-pensjonatów, które tym samym przestały pełnić swą dotychczasową funkcję.

W następnych latach zaczęły powstawać zespoły zabudowy dla osób zatrudnionych w sanatoriach, szpitalach, szkolnictwie, ośrodkach wypoczynkowych oraz dla zatrudnionych w zrealizowanym w Świerku Instytucie Energii Atomowej (obecnie Narodowe Centrum Badań Jądrowych); często były to zespoły zabudowy wielorodzinnej (blokowej), niszczące charakterystyczny dla dawnego uzdrowiska krajobraz willi i pensjonatów na dużych zalesionych działkach.

Rozwój masowego mieszkalnictwa wiązał się też z realizacją stałych mieszkań dla zatrudnionych w Warszawie; miasto przyjmowało dodatkową funkcję - sypialni stolicy. W okresie tym za podstawowy czynnik miastotwórczy uznawano funkcje produkcyjne, toteż

dopuszczono w Otwocku również rozwój rzemiosła i drobnej wytwórczości (duże działki budowlane, niskie podatki i brak dużych zakładów produkcyjnych, które stanowiłyby wyraźną ofertę na rynku pracy dodatkowo uzasadniały taką decyzję). Poza tym miasto pełniło funkcję siedziby władz powiatu (od roku 1975 – rejonu), co wiązało się z realizacją i utrzymaniem w nim właściwych instytucji administracji państwowej.

Wielość wprowadzonych funkcji sprawiła, że struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta zaczęła się zamazywać; dodatkowo silna reglamentacja terenów budowlanych spowodowana włączeniem w system lasów wyłączonych z zabudowy działek leśnych przeznaczonych pierwotnie pod zabudowę mieszkaniowo-letniskową o trwałym charakterze, spowodowała zagęszczenie i deformację struktury miejskiej ograniczając m.in. racjonalną przestrzennie realizację ośrodka administracyjno-usługowego, utrudniając uporządkowanie układu komunikacyjnego i nadanie mu odpowiednich parametrów.

2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ Z STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY ORAZ UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

2.1. PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE – STAN PRAWNY

Zadaniem własnym gminy, wynikającym z ustawy o samorządzie gminnym jest m.in. prowadzenie polityki w zakresie gospodarowania przestrzenią i zapewnienie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki terytorialne, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów oraz określania zasad ich zagospodarowania i zabudowy określone są w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. 647 z późniejszymi zmianami [dla zmiany Studium Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.] [71]

[][1] zmiana SUiKZP

[8]Dla zmiany Studium zainicjowanej w maju 2023 r. obowiązują przepisy ustawy opublikowanej w Dz. U. z 2023 r. poz.977.

W celu kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, w tym określenia lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, Prezydent Miasta sporządza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej „studium". Dokument ten, zgodnie z art. 9 pkt. 5 wspomnianej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest aktem prawa miejscowego, tylko wewnętrznym dokumentem koordynującym, stanowiącym wyraz polityki przestrzennej władz samorządowych gminy. Zgodnie z art. 14 pkt 8 tejże ustawy, aktami prawa miejscowego są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego których ustalenia nie mogą naruszać ustaleń studium oraz przy sporządzaniu których zapisy studium są wiążące dla władz gminy (art. 9 pkt 4).

2.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Miasto Otwock posiada „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego" uchwalone przez Radę Miasta w dniu 28.12.2000 (nr XXVIII/298/2000 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 grudnia 2000 r.).

[W granicach administracyjnych, uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr LII/540/14 z dnia [9]~~14~~ 10 czerwca 2014 r. zatwierdzone zostało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru. Niniejsze opracowanie stanowi zmianę studium w brzmieniu z roku 2014, sporządzane w granicach określonych w uchwale Nr LI/391/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zmienionej Uchwałą Nr LXIII/496/2018 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 marca 2018 r.] [101].

[11]Niniejszy dokument stanowi zmianę Studium przyjętego uchwałą Rady Miasta Otwocka nr LII/540/14 z dnia 10 czerwca 2014 r., zmienionego uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r.

[8] Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[9] Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu faktycznego z dnia przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP
[11] Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

Ustalenia stref funkcjonalno-przestrzennych obowiązującego Studium naniesiono na rysunek nr 1 pt „Uwarunkowania rozwoju - stan istniejący zagospodarowania" oraz naniesiono na rysunek nr 2 pt „Uwarunkowania rozwoju - planistyczne i formalno-prawne".

[Na rysunkach w granicach zmiany studium zaktualizowano układ stref funkcjonalno - przestrzennych oraz istniejący stan zagospodarowania] [121]

[13]W granicach obszarów zmiany dokonano niezbędnych aktualizacji wynikających z celu zmiany.

2.1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W Otwocku [14]~~funkcjonuje ponad 40 obowiązujących~~ wg stanu na 31 maja 2023 roku obowiązuje 55 planów miejscowych zgodnie z wykazem w tabeli poniżej.

[15]W tabeli podana jest powierzchnia, gdzie faktycznie obowiązuje określony plan zgodnie ze zbiorem danych APP MPZP z dnia przystąpienia do zmiany Studium. Gwiazdka przy nazwie planu (*) oznacza, że opublikowana w Dzienniku Urzędowym uchwała ma dokumenty dodatkowe - rozstrzygnięcie nadzorcze lub wyrok sądu.

	[16]Nazwa planu	[17]Powierzchnia obowiązywania w ha
1.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od osiedla Jabłonna po obu stronach drogi w Świerku do granic miasta Otwocka (Uchwała Nr XVIII/168/99 Rady Miasta Otwocka z dnia 21 grudnia 1999 R.)	~~340,51 ha~~ 286,28
2.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Świerk - część obrębu 184 w Otwocku (UCHWAŁA NR XVIII/169/99 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 21 GRUDNIA 1999 R.)	~~3,03 ha~~ 3,16
3.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu "Chrobrego" pomiędzy ulicami: Kraszewskiego, Wczasową, Łokietka, Chrobrego, Tysiąclecia i Mieszka I w Otwocku, (UCHWAŁA NR XIX/183/2000 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 15 LUTEGO 2000 R.)	~~22,51 ha~~ 22,19
4.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu “Samorządowa” pomiędzy ulicami: Samorządową, Kościuszki, Leśną, Inwalidów Wojennych i Żeromskiego w Otwocku. UCHWAŁA NR XXII/221/2000 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 4 LIPCA 2000 r	~~56,56 ha~~ 55,1

[13] Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[14] Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.
[15] Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[16] Wykaz i nazwy planów w kolumnie zostały zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany studium 2023 r.
[17] Powierzchnie obowiązywania planu podane w kolumnie zostały zaktualizowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium 2023 r.

5. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 9 z obrębu 102 przy ulicy Wiązowskiej w Otwocku. (UCHWAŁA NR XXVII/272/2000 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 28 LISTOPADA 2000 R.)	~~1,11 ha~~ 1,14
6. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Borowa" w Otwocku (UCHWAŁA NR XXVI/251/2000 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 3 PAŹDZIERNIKA 2000 R.)	~~6,15 ha~~ 5,99
7. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 15 z obrębu 76 przy ulicy Chłodnej w Otwocku (UCHWAŁA NR XXVIII/299/2000 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 28 GRUDNIA 2000 R.)	0,13 ~~ha~~
8. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy-wschód etap III (uchwała XXXI/329/2001 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 11 KWIETNIA 2001 R.)	~~41,06 ha~~ 41,18
9. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 64 z obrębu 9 przy ulicy Zielnej w Otwocku (UCHWAŁA NR XXXII/360/01 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 22 MAJA 2001 R.)	~~1,03 ha~~ 1,02
10. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 23 i 58 z obrębu 8 w Otwocku (UCHWAŁA NR XXXII/361/01 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 22 MAJA 2001 R.)	~~0,38 ha~~ 0,37
11. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - etap II, część "A" obejmująca kwartały I-VII i DVIII. (UCHWAŁA Nr ~~RADY MIASTA Otwocka~~ XXXII/359/2001 Rady Miasta Otwocka z dnia 22 maja 2001 r.	~~86,45 ha~~ 86,87
12. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka „Jabłonna Wschodnia" terenu przylegającego od południa do ulicy Narutowicza (UCHWAŁA NR XLIV/477/02 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 12.03.2002 R.)*	~~8,20 ha~~ 7,93
13. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb 114 w Otwocku (UCHWAŁA NR XLVI/540/02 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 25 CZERWCA 2002 R.)	~~7,43 ha~~ 7,46
14. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Górecką, Bagnistą, Kalinowskiego i Źródlaną w Otwocku (UCHWAŁA NR XLVII/560/02 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2002 R.)	~~11,21 ha~~ 11,07
15. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obszar osiedla „Ługi Północne" w Otwocku (UCHWAŁA NR XLVII/559/02 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2002 R.)	~~20,64 ha~~ 20,93
16. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę	~~1,77 ha~~

nr 32 z obrębu 143 przy ulicy Legionów oraz teren pomiędzy ulicami Majową, Krótką, Marszałkowską i Sokolą w Otwocku (UCHWAŁA NR XLIV/478/02 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 12 MARCA 2002 R.)	1,73
17. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - ETAP I (UCHWAŁA NR XLVI/541/2002 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 25 CZERWCA 2002 R.).	~~89,17 ha~~ 88,84
18. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po obu stronach Szosy Lubelskiej na odcinku przebiegającym przez miasto Otwock (UCHWAŁA NR XLVII/558/2002 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2002 r.)*	~~360,72 ha~~ 233,41
19. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 62, 63/1, 63/2, 64, 65 w obrębie 108 przy ul. J. Słowackiego w Otwocku (UCHWAŁA NR V/33/2003 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 25 MARCA 2003 R.)	0,77 ~~ha~~
20. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z Centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - Etap II, część „B" obejmująca kwartały: IX, X, BXI, BXII, BXIII, AXIV, BXV (UCHWAŁA NR VIII/79/2003 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 1 LIPCA 2003 R.)	~~105,88 ha~~ 78,78
21. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren pomiędzy ulicami: Goldflama, Słowackiego, Samorządową, przedłużeniem ul. Kościuszki, Dłuskiego i ul. Reymonta w Otwocku (UCHWAŁA NR XIV/138/03 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 23 GRUDNIA 2003 R.)	~~7,55 ha~~ 0,17
22. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla "Wioska Szwajcarska" w Otwocku (UCHWAŁA NR XIV/136/03 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 23 GRUDNIA 2003 R.)	6,71
23. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 71/5 i 71/6 w obrębie 3 w Otwocku (UCHWAŁA NR VI /53/2003 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 29 KWIETNIA 2003 R.)	1,31 ~~ha~~
24. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 9 i nr 18 z obrębu 76 przy ulicy Chłodnej w Otwocku (UCHWAŁA NR XXXII/362/01 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 22 MAJA 2001 R.)	1,07 ~~ha~~
25. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki 17/1, 18/2 i 35 w obr. 137 przy ul. Karczewskiej w Otwocku (UCHWAŁA NR XV/142/04 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 24 LUTEGO 2004 r.)	2,28 ~~ha~~
26. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren	~~23,96 ha~~

pomiędzy ulicami Andriollego, Partyzantów i 3-go Maja, Placem Wolności, wschodnią granicą działek nr 7 i 8 w obr. 149, ul. Chłopickiego, północno-wschodnią granicą działki nr 28 w obr. 149, ul. Czackiego, północno-wschodnią granicą działek nr 15 i 16 w obr. 149 i ul. Narutowicza w Otwocku (UCHWAŁA NR XXI/184/04 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 29 CZERWCA 2004 r.)	23,92
27. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren ograniczony ulicami Narutowicza, Kubusia Puchatka, Szwoleżerów, Syrokomli, północno - zachodnią granicą działki nr 78 i północno - wschodnią granicą działki nr 53 w obrębie 82 w Otwocku (UCHWAŁA Nr XXIV/208/04 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 12.10.2004 r.)	~~4,20 ha~~ 4,19
28. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren pomiędzy ulicami Pułaskiego, Poniatowskiego, 3-ego Maja, Partyzantów w obrębie 143 w Otwocku (UCHWAŁA NR XXX/257/05 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 1 MARCA 2005 r.)	~~13,72 ha~~ 13,65
29. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obszar osiedla "Kochanowskiego" w Otwocku obejmujący obszar zawarty pomiędzy ulicami: Reymonta, Kochanowskiego, Klonową, granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Borowa" i granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Samorządowa" (ulicą Żeromskiego) w Otwocku (UCHWAŁA NR XXXII/272/05 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 29 KWIETNIA 2005 r.)	~~41,31 ha~~ 41,29
30. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Świderska" w Otwocku obejmujący obszar położony w rejonie ulic Świderskiej, Turystycznej i Marusarzówny (UCHWAŁA NR XXXVII/302/05 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 13 WRZEŚNIA 2005 r.)	~~14,91 ha~~ 14,69
31. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działki nr 18 w obrębie 139 w Otwocku (UCHWAŁA NR XXXIX/327/05 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 29 LISTOPADA 2005 r.)	1,38 ~~ha~~
32. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb 140 w Otwocku (UCHWAŁA NR XLIX/389/06 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2006 r.) - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku (uchwała nr LXIV/683/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 kwietnia 2022 r.)	22,42 ~~ha~~
33. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach obrębów 118 i 119 w Otwocku (UCHWAŁA NR XLIX/391/06 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2006 R.)	~~30,74 ha~~ 30,58
34. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek nr 20, 181, 182, 183 i 185 oraz części działek nr 162, 163, 168, 169, 177 i 187 w obrębie 259 i części działek nr 82/1, 83/1 i 84/1 w	0,30 ~~ha~~

obrębie 99 – 100 w Otwocku (UCHWAŁA Nr VI/21/2007 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 13 LUTEGO 2007 r.)	
35. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przyległego do rzeki Świder na terenie miasta Otwocka – etap I (UCHWAŁA Nr XXI/205/2000 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 23 maja 2000 r)	~~166,33 ha~~ 166,77
36. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Kresy Południowe - część A", w Otwocku (UCHWAŁA Nr XI/107/2003 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 28 października 2003 r.)	~~49,12 ha~~ 48,85
~~37. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, obejmujący obszar projektowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej "Ługi" (UCHWAŁA Nr V/31/2003 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 25 marca 2003 r.)~~	~~36,69 ha~~
38. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Zaciszną, Słoneczną, Kraszewskiego i Wczasową w obrębie 6 w Otwocku (UCHWAŁA Nr XLV/522/02 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 30 kwietnia 2002 r.)	1,55 ~~ha~~
39. miejscowy plan szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „ Żeromskiego" część działki nr 25 w obrębie 239 w Otwocku (UCHWAŁA Nr XLIII/312/97 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 6 maja 1997 r.)	~~0,16 ha~~ 0,09
40. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, obejmujący część działki nr 39/1 z obrębu 214 w Otwocku - Mlądzu (UCHWAŁA Nr LIX/415/98 RADY MIASTA Otwocka Z DNIA 26 MAJA 1998R.)	~~0,11 ha~~ 0,09
41. miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla „ Żeromskiego" w Otwocku, obejmujący część działki nr 15 z obrębu 243 przy ul. Nowej (UCHWAŁA Nr LIX/416/98 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 26 maja 1998 r.)	~~0,42 ha~~ 0,27
~~42. miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego obejmujący część działki nr 16/1 w obrębie 93 przy ul. Słowackiego (UCHWAŁA Nr LIX/417/98 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 26 maja 1998 r.)~~	~~3,16 ha~~
43. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obejmujący działkę nr 144 w obrębie 120 przy ulicy Sienkiewicza w Otwocku (UCHWAŁA Nr XIII/95/99 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 30 lipca 1999 r.)	0,59 ~~ha~~
44. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obejmujący działkę nr 5 w obrębie 150 przy ulicy Narutowicza (UCHWAŁA Nr XVI/123/99 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 26 października 1999 r.)	~~9,50 ha~~ 9,46
~~45. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obejmujący działkę nr 8 w obrębie 152 przy ulicy Narutowicza (UCHWAŁA RADY MIASTA OTWOCKA Nr XVI/124/99 z dnia 26 października 1999 r.)~~	~~1,02 ha~~

~~46. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obejmujący część działek nr 14 i 17 przy ulicy Tadeusza oraz działkę nr 16 przy ulicy Narutowicza w obrębie 152 (UCHWAŁA Nr V/32/2003 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 25 marca 2003 r.)~~	~~1,07 ha~~
47. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obejmujący działki nr 13/2, 16/1, 16/2, 17/1 i 17/2 z obrębu 107 przy ulicy Majowej (UCHWAŁA Nr VIII/64/99 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 15 marca 1999 r)	~~2,25 ha~~ 2,29
48. Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (UCHWAŁA Nr XLVII/330/97 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 5 sierpnia 1997 r.)	~~0,58 ha~~ 0,88
49. [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Obręb 32" w Otwocku (UCHWAŁA Nr LXXIV/563/18 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 27 września 2018 r.)	~~15,3 ha]~~[1] 15,59
50. [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej „Ługi" miasta Otwocka pod nazwą „Osiedle Ługi" (UCHWAŁA Nr XXX/310/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 maja 2020 r.)*	~~37,14 ha]~~[1] 37,12
51. [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego, Wiejską (UCHWAŁA Nr LVI/429/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 14 listopada 2017 r.)*	~~19,3 ha]~~[1] 19,94
52. [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar dz. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku (UCHWAŁA Nr XXVIII/295/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 kwietnia 2020 r.)	0,11~~ ha]~~[1]
53. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Soplicowo" (uchwała nr LI/538/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 września 2021 r.)*	367,14
54. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Emilii Plater" (uchwała Nr LII/563/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 października 2021 r.)*	41,72
55. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą "Wólka Mlądzka - etap II" (uchwała nr LX/652/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 3 marca 2022 r.)	76,59
56. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Wólka Mlądzka - etap I" (uchwała nr LXXIV/795/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 listopada 2022 r.)	49,93
57. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego m.in. Składowisko odpadów (uchwała nr LXXIX/850/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 20 lutego 2023 r.)	53,72
58. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego skweru przy	0,48

[][1] zmiana SUiKZP

	ulicy Armii Krajowej (uchwała nr LXXXII/880/23 Rady Miasta Otwocka z 26 kwietnia 2023 r.)	
59.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą "Cisowa" (uchwała nr LXXXII/881/23 Rady Miasta Otwocka z 26 kwietnia 2023 r.)	11,07

Obowiązujące plany miejscowe w większości są zgodne z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Otwocka, istotne rozbieżności wykazano na rysunku nr 2 pt „Uwarunkowania rozwoju - planistyczne i formalno-prawne".

W trakcie opracowania, na różnym etapie procedury, [19]~~jest kilkanaście kolejnych projektów planów miejscowych~~ są projekty planów miejscowych wymienione w tabeli poniżej:

[20]Nazwa planu	[21]Powierzchnia ~~w ha~~
1. ~~[Uchwała Nr XIX/184/2000 z dnia 15 lutego 2000 r. (dwa plany) w spr. etapowania planu obszarów przyległych do rz. Świder (zmiana uchwały XLI/297/97)~~	~~163,51 ha:~~][1]
2. ~~[Uchwała Nr IV/23/2003 z dnia 18 lutego 2003 r. w spr. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Otwocka - „Kresy Południowe"(etapowanie) (jeden plan)~~	~~27,44 ha~~][1]
3. ~~[Uchwała Nr XIII/122/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. W spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Żeromski Bis"~~	~~96,85 ha~~][1]
4. ~~[Uchwała Nr XIII/125/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. W spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Emilii Plater"~~ ~~Uchwała Nr XXVIII/227/16 z dnia 31 maja 2016 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Emilii Plater"]~~[1]	~~35,48 ha~~

[19] Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.
[20] Wykaz i nazwy projektów planów w kolumnie zostały zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany studium 2023 r.
[21] Powierzchnie sporządzanych planów podane w kolumnie zostały zaktualizowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium 2023 r.

5. [~~Uchwała Nr XIII/126/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Warsztatowa”~~	~~47,99 ha~~][1]
6. [~~Uchwała Nr XIII/130/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Karczewska”~~ Uchwała Nr XXVIII/231/16 z dnia 31 maja 2016 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Karczewska”][1]	68,17 ha
7. [~~Uchwała Nr XIII/131/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n . „Reymonta”~~ Uchwała Nr XX/182/19 z dnia 29 października 2019 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta”][1] zmieniona uchwałą nr LXIX/761/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2022 r.	127,81 ha
8. [~~Uchwała Nr XXXVII/303/2005 z dnia 13 września 2005 r. w spr. sporządzania m.p.z.p obejmujacego obręb 41 wraz z terenem pomiędzy ul. Świderską, Szkolną, wraz z terenem szkoły w obr. 47, ul. Olszową, Zygmunta, Przewoską, Batorego i Wiejską~~	~~41,23 ha~~][1]
9. [~~Uchwała Nr XXXV/294/2005 z dnia 19 lipca 2005 r. w spr. zmiany m.p.z.p. „Samorządowa”~~	~~56,56 ha~~] [221]
10. [~~Uchwała Nr XXXVII/304/2005 z dnia 13 września 2005 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Soplicowo”~~ ~~Uchwała Nr IX/73/19 z dnia 26 marca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo”~~	~~417,25 ha~~ ~~414,87 ha~~][1]

[][1] zmiana SUiKZP

~~zmienioną uchwałą nr XLVII/478/21 z dnia 25 maja 2021 r.~~	
11. [~~Uchwała Nr XLVIII/380/2006 z dnia 29 sierpnia 2006 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Borowa" - 19,9570 ha~~	~~12,50 ha~~][1]
12. [~~Uchwała Nr XLIX/392/2006 z dnia 26 września 2006 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Świder Zachodni"~~	~~111,74 ha~~][1]
13. [~~Uchwała Nr XVII/95/2007 z dnia 20 listopada 2007 r. w spr. zmiany m.p.z.p. obejmującego teren pomiędzy ul. Andriollego, Partyzantów, 3-go Maja, Placem Wolności, wschodnią granicą działek nr 7 i 8 w obr. 149, ul. Chłopickiego, północno wschodnią granicą działkinr 28 w obr. 149, ul. Czackiego,północno wschodnią granicą działek nr 15 i 16 w obr. 149 i ul. Narutowicza.(Cmentarz)~~	~~23,96 ha~~][1]
14. [~~Uchwała Nr XVII/96/2007 z dnia 20 listopada 2007 r w spr. zmiany m.p.z.p. p.n. „CPN"~~	~~0,45 ha~~][1]
15. Uchwała Nr XXVIII/312/2012 z dnia 20 grudnia 2012 r. w spr. przystąpienia do sporządzania mpzp miasta Otwocka p.n. "Centrum" [zmieniona uchwałą nr XXXIV/366/2013 z dnia 7 maja 2013 r.] [231]	41,06 ha
16. Uchwała Nr XXXIV/365/13 z dnia 07 maja 2013 r. w spr. przystąpienia do sporządzania mpzp miasta Otwocka p.n. "Wólka Mlądzka" [zmieniona uchwałą nr XIV/124/19 z dnia 28 czerwca 2019 r. zmieniona uchwała nr XLIX/528/21 z dnia 28 czerwca 2021 r. zmieniona uchwałą nr LXIX/758/22 z dnia 27 września 2022 r.	~~361,72 ha~~ ~~353,59 ha~~][1] 350,84 ha

[][1] zmiana SUiKZP

17. [Uchwała Nr XLVII/479/21 z dnia 25 maja 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mlądza – obręby ew. 204, 205, 206 i 207	45,14 ha] [241]
18. [Uchwała Nr XLVII/480/21 z dnia 25 maja 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mlądza – obręby ew. 214 i 216	42,22 ha] [1]
19. [Uchwała Nr XLVII/481/21 z dnia 25 maja 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mlądza – obręby ew. 200, 201 i 203	42,38 ha] [1]
20. [Uchwała Nr XLVII/482/21 z dnia 25 maja 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mlądza – obręby 218 i 220	34,00 ha] [1]
21. [Uchwała Nr XLVII/483/21 z dnia 25 maja 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mlądza – obręby 208 i 209	28,20 ha] [1]
22. [Uchwała Nr LXVII/521/18 z dnia 15 czerwca 2018 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla „Ługi Północne" miasta Otwocka pod nazwą „Ługi Północne – bis"	20,00 ha] [251]
23. [Uchwała Nr LXXIV/570/18 z dnia 27 września 2018 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu	131,00 ha][1]

[][1] zmiana SUiKZP

zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „PKP I”	
24. [Uchwała Nr LXXIV/562/18 z dnia 27 września 2018 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Świder Zachodni – bis” zmieniona uchwałą Nr XXI/212/19 z dnia 3 grudnia 2019 r.	81,00 ha][1]
25. [Uchwała Nr LXXIV/564/18 z dnia 27 września 2018 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cmentarz”	75,60 ha][1]
26. [Uchwała Nr IX/72/19 z dnia 26 marca 2019 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę ewidencyjną nr 18 w obr.139 w Otwocku	1,40 ha][1]
27. [Uchwała Nr XXI/217/19 z dnia 3 grudnia 2019 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Samorządowa – bis”	84,60 ha][1]
28. [Uchwała Nr XXX/308/20 z dnia 27 maja 2020 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran”	45,00 ha][1]
29. ~~[Uchwała Nr XXX/309/20 z dnia 27 maja 2020 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Niezapominajki”~~	~~77,80 ha]~~[~~1~~]
30. ~~[Uchwała Nr XXXIV/353/20 z dnia 9 września 2020 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa”~~	~~11,00 ha]~~[~~1~~]

31. [Uchwała Nr XXXIV/354/20 z dnia 9 września 2020 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Marszałkowska”	1,46 ha][1]
32. Uchwała Nr XLVIII/500/21 z dnia 22 czerwca 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mlądza – fragmenty obrębów ew. 213, 215, 217 i 219	55,20 ha][1]
33. Uchwała Nr XLVIII/501/21 z dnia 22 czerwca 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mlądza – obręb ew. 202 oraz fragmenty obrębów ew. 210, 211 i 212	39,2 ha][1]
34. Uchwała Nr XLVIII/502/21 z dnia 22 czerwca 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Kraszewskiego, Batorego i Tysiąclecia	3,27 ha][1]
35. Uchwała Nr LXVII/739/22 z dnia 24 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 121 i 122.	42,89 ha
36. Uchwała Nr LXIX/757/22 z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna”	70,79 ha
37. Uchwała Nr LXIX/760/22 z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Reymonta Północ”	4,57 ha
38. Uchwała Nr LXXXI/861/23 z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do	35,4 ha

sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Kresy Wschodnie”	

Większość podjętych uchwał dotyczy zmian planów obowiązujących, w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów prawa jak i oczekiwań właścicieli gruntów.

2.2 DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENÓW

Miasto Otwock zajmuje obszar 47,33 km² [(47,31 km² wg GUS)][1], co stanowi [~~1,25%~~ 0,13%][1] powierzchni [~~dawnego województwa warszawskiego~~ województwa mazowieckiego][1]. Jeszcze w 2005 roku ponad 40% ogólnej powierzchni Otwocka zajmowały lasy (w 98% sosnowe), 19% - użytki rolne, tereny osiedlowe to około 20%, natomiast pozostały obszar to tereny komunikacyjne, grunty pod wodami, nieużytki i tereny różne. W czasie ostatnich kilku lat wyraźnie zauważalną tendencją jest przekształcanie gruntów ewidencyjnie leśnych w kierunku użytków zadrzewionych i zakrzewionych - wskaźnik lesistości w 2011 r to 37,3% [w 2020 r. to 37,6%][261] [27], a w 2022 r. to 36,3% (wg. Bazy Danych Lokalnych GUS – dalej BDL GUS). Jednocześnie prawie całkowicie zanika rolnictwo.

Wysoka lesistość, w tym leśny charakter działek budowlanych - w obrębie dawnego miasta Otwocka - przesądza o tym, że Otwock nadal ma charakter miasta - ogrodu.

Na strukturę administracyjną składa się 14 (nie wyodrębnionych formalnie) dzielnic o charakterze miejskim i miejsko-wiejskim. Charakter miejski mają dzielnice: Śródmieście, Świder Zachodni, Świder Wschodni, Śródborów, Świdry Wielkie, Ługi, Teklin, Kresy i Soplicowo. Dzielnice z dużym udziałem zagród o charakterze wiejskim to: Wólka Mlądzka, Mlądz, Zamlądz, Jabłonna i Świerk.

Miasto jest ośrodkiem administracyjnym, usługowym, leczniczym i nadal jeszcze częściowo wypoczynkowym, choć ta funkcja miasta wydaje się zanikać. Bliskość Warszawy i dostępność komunikacyjna oraz położenie wśród lasów Mazowieckiego Parku Krajobrazowego stwarzają dobre warunki dla jego rozwoju. [Struktura powiązań Otwocka ze stolicą

[][1] zmiana SUiKZP
[27] Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

spowodowała, że duża część mieszkańców migruje w ciągu dnia poza obszar miasta a miasto pełni funkcję miasta satelickiego.][1]

Jak wspomniano wyżej, w architektonicznym obrazie Otwocka, obok typowej zabudowy lat 60. i 70., występują reprezentacyjne budowle okresu międzywojennego: ratusz, stacja kolejowa, kasyno (obecnie liceum ogólnokształcące), [szpitale,][1] sanatoria oraz liczne domy drewniane w charakterystycznym dla Otwocka stylu architektury drewnianej, tzw. „*świdermajer*", wprowadzonym przez Michała E. Andriollego.

Działania gminy zmierzają do ożywienia Otwocka jako ośrodka aktywności gospodarczej. Wskaźnik bezrobocia wynosi tu ponad 9% (dane z grudnia 2012 r.), czyli mniej niż w całym kraju (ponad 14%), województwie ok. 12%, czy powiecie – ok. 11 %.

[Wg danych GUS z grudnia 2020 r. wskaźnik bezrobocia dla miasta zmniejszył się o 5,1% i wyniósł 3,9%, osiągając wartości mniejsze zarówno w skali kraju (5,9 %), województwa (6,5%) jak i powiatu (4,6%).][1]

[28]Wg BDL GUS bezrobocie rejestrowane w Otwocku wynosiło w 2022 roku 2,3%.

Miasto kładzie duży nacisk na rozbudowę infrastruktury, stara się prowadzić aktywną politykę inwestycyjną.

Otwock od 1 stycznia 1999 r. pełni funkcję stolicy powiatu. Powiat otwocki oprócz miasta Otwocka tworzą następujące gminy: Celestynów, Józefów, Karczew, Kołbiel, Osieck, Sobienie Jeziory i Wiązowna.

Otwock jest atrakcyjnym obszarem dla inwestorów. Ma własną dość dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną: sieci wodociągową i kanalizacyjną, oczyszczalnię ścieków i składowisko odpadów komunalnych. Poza tym posiada wolne tereny pod budownictwo mieszkaniowe, przemysł i rekreację. Jest szczególnie atrakcyjnym miejscem inwestycji mieszkaniowych - w rejonie centralnym miasta oraz w rejonach Ługów, Jabłonny, Śródborowa, Soplicowa, Świdra, Świdrów Wielkich, Mlądza, oraz inwestycji produkcyjno-usługowo-magazynowych - w rejonie Narodowego Centrum Badań Jądrowych w Świerku i drogi krajowej nr 17 (szosy lubelskiej). Świadczy o tym znaczny napływ ludności do miasta oraz stale powiększające się zasoby mieszkaniowe.

Według GUS w Otwocku jeszcze na koniec 2002 r. było 14 405 mieszkań, natomiast w roku 2011 już 17 905, ich liczba więc wzrasta.

[28] Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

[Według danych GUS na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat liczba mieszkań sukcesywnie rośnie: w grudniu 2019 roku w Otwocku znajdowało się 19 621 mieszkań. Wzrost w porównaniu z rokiem 2002 wyniósł aż 36%.][1]

[29]Wg BDL GUS w 2022 roku w Otwocku było 20 156 mieszkań (rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom).

2.2.1. Zabudowa

Zabudowa miasta, fizjonomicznie i technicznie bardzo zróżnicowana, odzwierciedla zmienne koleje losu Otwocka. Miasto powstało jako kurort - miejsce lecznictwa sanatoryjnego oraz wypoczynku i rekreacji nad rzeką Świder, rozwijając się jako sławna stacja klimatyczna („*nizinne Zakopane*"). Obok sanatorium doktora Geislera (pierwsze stałe sanatorium przeciwgruźlicze) zaczęły szybko powstawać pensjonaty, organizowane w prywatnych willach, potem kolejne sanatoria i zakłady lecznicze. Zabudowa pensjonatowa dominowała do lat 20. W okresie międzywojnia zaczęły przeważać domy całoroczne i rekreacyjne (drugie domy), przy czym równolegle budowano nowe sanatoria i obiekty lecznictwa zamkniętego. Funkcja sanatoryjno-lecznicza i wypoczynkowa (związana przede wszystkim z terenami nad Świdrem) utrzymała się do wybuchu II wojny światowej.

Po wojnie nastąpiła radykalna zmiana charakteru miasta. Napływ fali migracyjnej ludności ze zniszczonej Warszawy spowodował zasiedlanie przez wiele rodzin domów-pensjonatów, które tym samym przestały pełnić swą dotychczasową funkcję. W następnych latach zaczęły powstawać zespoły zabudowy dla osób zatrudnionych w sanatoriach, szpitalach, szkolnictwie, ośrodkach wypoczynkowych oraz dla zatrudnionych w zrealizowanym w Świerku Instytucie Energii Atomowej. Często były to zespoły zabudowy wielorodzinnej, blokowej pozbawionej wyrazu architektonicznego, niszczące charakterystyczny dla dawnego uzdrowiska krajobraz willi i pensjonatów na dużych zalesionych działkach. Rozwój masowego mieszkalnictwa wiązał się też z realizacją stałych mieszkań dla zatrudnionych w Warszawie. W konsekwencji miasto przyjmowało dodatkową funkcję - sypialni stolicy.

W okresie tym za podstawowy czynnik miastotwórczy uznawano funkcje produkcyjne. Charakterystyczny był silny rozwój rzemiosła i drobnej wytwórczości. [~~duże~~ Duże][301] działki budowlane, niskie podatki i brak dużych zakładów produkcyjnych, które stanowiłyby wyraźną ofertę na rynku pracy dodatkowo uzasadniały taką decyzję. Poza tym miasto pełniło

[29] Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP

funkcję ośrodka powiatu (od roku 1975 – rejonu), co wiązało się z realizacją i utrzymaniem w nim właściwych instytucji administracji państwowej.

Wielość wprowadzonych funkcji sprawiła, że struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta zaczęła się zamazywać. Dodatkowo silna reglamentacja terenów budowlanych spowodowana włączeniem w system lasów wyłączonych z zabudowy działek leśnych przeznaczonych pierwotnie pod zabudowę mieszkaniowo-letniskową o trwałym charakterze, spowodowała zagęszczenie i deformację struktury miejskiej ograniczając m.in. racjonalną przestrzennie realizację ośrodka administracyjno-usługowego, utrudniając uporządkowanie układu komunikacyjnego i nadanie mu odpowiednich parametrów.

[31]~~Obecnie Otwock staje przed problemem przyjęcia w swoją strukturę programu usług publicznych i komercyjnych ponadlokalnych dla około 100 tysięcy mieszkańców stałych (powiat) i znacznej liczby osób przebywających w Otwocku czasowo.~~

2.2.2. Mieszkalnictwo

W zasobach komunalnych znajduje się ok. 500 budynków (z tego około 100 należy do właścicieli prywatnych), w których mieszka ok. 13 tys. osób (czyli 1/3 ludności Otwocka).

Najwięcej mieszkań znajduje się w budynkach najstarszych (ok. 2000 mieszkań w budynkach wzniesionych przed 1939 r.), nieposiadających pełnego wyposażenia w infrastrukturę. Ogólnie w mieście prawie 1/3 całego zasobu mieszkaniowego to zdekapitalizowana, wielorodzinna zabudowa drewniana byłych letniskowych willi i pensjonatów. W zasobach komunalnych w kilkudziesięciu budynkach utworzono wspólnoty mieszkaniowe.

[31] Akapit wykreślony w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

Zmiany struktury zasobów mieszkaniowych do 2012 roku kształtowały się następująco (dane wg GUS-Bank Danych Lokalnych):

Jednostka miary		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zasoby mieszkaniowe wg form własności									
ogółem									
mieszkania	mieszk.	16220	16398	16637	17226	17736	17905	17 905	-
izby	izba	54802	55590	56627	58554	60313	61000	-	-
zasoby gmin									
mieszkania	mieszk.	2094	2074	2060	-	-	-	-	-
izby	izba	4789	4744	4720	-	-	-	-	-
zasoby spółdzielni mieszkaniowych									
mieszkania	mieszk.	4337	4337	3925	-	-	-	-	-
izby	izba	13984	13984	12656	-	-	-	-	-
zasoby zakładów pracy									
mieszkania	mieszk.	558	558	253	-	-	-	-	-
izby	izba	1204	1204	546	-	-	-	-	-
zasoby osób fizycznych									
mieszkania	mieszk.	8820	8860	10132	-	-	-	-	-
izby	izba	33450	33719	37764	-	-	-	-	-
zasoby pozostałych podmiotów									
mieszkania	mieszk.	411	569	267	-	-	-	-	-
izby	izba	1375	1939	941	-	-	-	-	-
Zasoby mieszkaniowe gmin (komunalne)									
mieszkania ogółem									
mieszkania	mieszk.	-	-	-	-	1764	-	-	-
mieszkania socjalne									
mieszkania	mieszk.	-	-	-	-	66	-	117	133

Jednostka miary		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Budynki mieszkalne w gminie									
ogółem	budynki	-	-	-	6607	6684	6723	7032	7089

[Jednostka miary		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zasoby mieszkaniowe wg form własności									
ogółem									
mieszkania	mieszk.	18 800	18 989	19 113	19 378	19 504	19 579	19 621	-
izby	izba	65 275	65 979	66 490	67 268	67 795	68 143	68 367	-
zasoby gmin									
mieszkania	mieszk.	-	-	-	-	-	-	-	-
izby	izba	-	-	-	-	-	-	-	-

[Jednostka miary		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
zasoby spółdzielni mieszkaniowych									
mieszkania	mieszk.	-	-	-	-	-	-	-	-
izby	izba	-	-	-	-	-	-	-	-
zasoby zakładów pracy									
mieszkania	mieszk.	-	-	-	-	-	-	-	-
izby	izba	-	-	-	-	-	-	-	-
zasoby osób fizycznych									
mieszkania	mieszk.	-	-	-	-	-	-	-	-
izby	izba	-	-	-	-	-	-	-	-
zasoby pozostałych podmiotów									
mieszkania	mieszk.	-	-	-	-	-	-	-	-
izby	izba	-	-	-	-	-	-	-	-
Zasoby mieszkaniowe gmin (komunalne)									
mieszkania ogółem									
mieszkania	mieszk.	1 961	-	1 849	2 134	-	2 033	-	-
mieszkania socjalne									
mieszkania	mieszk.	143	149	169	179	188	195	196	-

[32]Tabele poniżej zawierają dane o zasobach mieszkaniowych w latach 2013 – 2022. Począwszy od 2008 r nastąpiła zmiana zakresu gromadzenia i udostępniania danych przez GUS o zasobie mieszkaniowym, w związku z tym pominięto wskaźniki, dla których w BDL GUS nie są dostępne dane.

Jednostka miary		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Budynki mieszkalne w gminie									
ogółem	budynki	7 127	7 165	7 201	7 225	7 265	7 294	7 520	7 400][331]
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania									
		65,6	65,8	65,9	66,0	66,2	66,4	66,5	68,0
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę									
		27,4	27,7	28,0	28,5	28,8	29.0	29,3	30,3
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu									
		3,47	3,47	3,48	3,47	3,48	3,48	3,48	3,53
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie									
		2,4	2,37	2,36	2,32	2,3	2,29	2,27	2,24
przeciętna liczba osób na 1 izbę									
		0,69	0,68	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65	0,63

	2020	2021	2022
Zasoby mieszkaniowe			
ogółem			
mieszkania	19 882	19 972	20 156
izby	70 258	70 693	71 383
powierzchnia użytkowa	1 352 128	1 362 902	1 378 747
Zasoby mieszkaniowe gminy (komunalne)			

[32] Akapit dodany w związku ze zmiana Studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP

	2020	2021	2022
mieszkania komunalne ogółem	2 002	-	-
lokale socjalne	-	-	-

		2020	2021	2022
Budynki mieszkalne w gminie				
ogółem	budynki	7 400	7 574	7 625
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania				
m^2		68,0	68,2	68,4
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę				
m^2		30,3	30,7	31,3
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu				
		3,53	3,54	3,54
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie				
		2,24	2,22	2,19
przeciętna liczba osób na 1 izbę				
		0,63	0,63	0,62

2.2.3. Funkcje usługowe - produkcyjne

Tereny produkcyjne praktycznie w Otwocku nie występują. W rejonie drogi krajowej nr 17, na obszarze i w sąsiedztwie Instytutu Atomowego (obecnie Narodowe Centrum Badań Jądrowych) oraz w pobliżu oczyszczalni ścieków funkcjonują nieliczne jak na wielkość miasta obiekty baz, składów i magazynów oraz drobnej wytwórczości. Obiekty usługowe rozrzucone są w całej tkance miejskiej, tworząc wyraźne zespoły usługowe w centrum miasta, gdzie dominuje handel oraz funkcje biurowe, w tym administracja publiczna. Drugi duży zespół usługowy wykształca się w rejonie stacji kolejowej Świder aż po ul. Kołłątaja. Usługi tworzą także wyraźne ciągi wzdłużne pomiędzy linią kolejową a ciągiem ulic Kołłątaja - Andriollego i Kołłątaja-Karczewska oraz wzdłuż ciągu ulic Rycerska-Portowa-Wawerska.

Specyfiką Otwocka są liczne funkcje usług zdrowia. W mieście funkcjonuje kilka szpitali o znaczeniu regionalnym. Ich lokalizacja związana jest w większości z centralnym pasmem lasów WOCHK-u.

2.2.4. Tereny zieleni, rekreacji, sportu i wypoczynku

Tereny zieleni w mieście mają różnorodny charakter:

- [34]~~tereny lasów to część południowa Otwocka oraz pas przebiegający przez geometryczny środek miasta na osi północ-południe (na wschód od centrum) - są one związane z Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym oraz Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu~~ tereny lasów Skarbu Państwa i prywatnych porastające wzniesienia wydmowe na północ od ulicy Stanisława W. Reymonta w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, pełniące funkcję parku leśnego;
- [35]~~tereny zieleni leśnej oraz zadrzewień i zakrzewień o charakterze leśnym tworzą układy pasmowe~~ tereny lasów Skarbu Państwa i prywatnych porastające wzniesienia wydmowe w zachodnio-centralnej części miasta - pomiędzy ul. Szkolną/Wiejską oraz Brzozową/Marusarzówny;
- tereny [36]zieleni urządzonej skwerów i parków miejskich;
- ~~tereny zieleni przydomowej, zarówno w zespołach wielo- jak i jednorodzinnych.~~

[37]~~Tereny rekreacyjno-sportowe, to dawne bazy turystyczne nad Świdrem, częściowo zdegradowane, uzupełnione przez nieliczne hotele. W mieście istnieją także zespoły sportowe, w tym przede wszystkim zespół OKS Start Otwock a także boiska funkcjonujące głównie w powiązaniu ze szkołami.~~

[38]Tereny do uprawiania sportu to zespół Miejskiego Ośrodka Sportu przy ul. Sportowej, na który składają się obiekty OKS Start Otwock (stadion, hala), zespół boisk „Mój Orlik" oraz korty tenisowe. Szczegółowe informacje o obiektach i klubach zawierają tabele poniżej.

Lp.	Obiekty sportowe - wyszczególnienie	2014	2018
1	stadiony	2	0
2	boiska piłkarskie	1	2
3	boiska do koszykówki	1	1
4	boiska do piłki siatkowej	0	1
5	boiska uniwersalne - wielozadaniowe	4	4
6	sale gimnastyczne o wymiarach poniżej 36x19 m i sale pomocnicze ogółem	3	2

[34] Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.
[35] Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.
[36] Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[37] Akapit wykreślony w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[38] Treść (akapity wraz z tabelami) dodana w związku ze zmiana Studium z 2023 r.

7	sale gimnastyczne o wymiarach poniżej 36x19 m i sale pomocnicze dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych - ćwiczący	1	1
8	sale gimnastyczne o wymiarach poniżej 36x19 m i sale pomocnicze dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych - widzowie	0	1
9	korty tenisowe ogółem	2	1
10	korty tenisowe otwarte	2	1
11	lodowiska sztucznie mrożone	1	1
12	skateparki	1	0
13	siłownie zewnętrzne	1	1

Lp.	Kluby sportowe łącznie z klubami wyznaniowymi i UKS - wyszczególnienie	Jedn. miary	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022
1	kluby sportowe	szt.	7	8	9	11	16	19	16	21
2	kluby sportowe - członkowie	osoba	344	513	759	1100	1450	731	1 307	1 460
3	klubu sportowe - ćwiczący ogółem	osoba	609	476	743	810	1327	970	1 316	1 720
4	ćwiczący mężczyźni	osoba	471	403	640	653	983	658	812	1 054
5	ćwiczący kobiety	osoba	138	73	103	157	344	312	504	666
6	ćwiczący do lat 18 ogółem	osoba	460	308	429	567	966	707	971	1 390
7	ćwiczący do lat 18 chłopcy	osoba	348	250	357	443	706	470	533	795
8	ćwiczący do lat 18 dziewczęta	osoba	112	58	72	124	260	237	438	595
9	sekcje sportowe	szt.	15	12	16	18	27	25	32	38
10	trenerzy	osoba	12	5	14	18	28	20	26	35
11	instruktorzy sportowi	osoba	12	17	21	23	29	29	36	53
12	inne osoby prowadzące zajęcia sportowe	osoba	4	8	13	13	12	10	19	13
13	kluby sportowe na 10 tys. ludności	szt.	1,6	1,8	2	2,4	3,6	4,2	3,6	-
14	ćwiczący w klubach sportowych na 1 000 mieszkańców	osoba	-	-	-	-	-	21,6	29,5	-
15	młodzież do lat 18 ćwicząca w klubach sportowych na 1000 osób w wieku do lat 18	osoba	-	-	-	-	-	80	111	-

Mając na uwadze rosnącą popularność uprawiania sportu w Otwocku, baza obiektów i urządzeń wymaga rozbudowy.

Naturalny potencjał dla rozwoju funkcji rekreacyjno-sportowych dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej wynika także z utrwalonego wizerunku miasta jako zaplecza wypoczynkowego regionu. W przypadku Otwocka wynika on z jego bliskiego położenia w stosunku do Warszawy oraz walorów klimatycznych, przyrodniczych i kulturowych.

Stan zainwestowania gruntów naniesiono na rysunek nr 1 pt „Uwarunkowania rozwoju - stan istniejący zagospodarowania".

[Stan zainwestowania gruntów został zaktualizowany, zgodnie z danymi pozyskanymi w 2018 r. a zmiany wprowadzono na rysunek nr 1 "Uwarunkowania rozwoju, stanowiący obecnie załącznik nr 2 do uchwały.] [391]

[40]Stan zagospodarowania i użytkowania gruntów został zaktualizowany na obszarach zmiany Studium wg. danych z EGiB – stan 31 maja 2023 roku.

2.2.5. System transportowy

Układ drogowo-uliczny

Podstawowymi trasami realizującymi powiązania zewnętrzne Otwocka są:

- Szosa Lubelska, stanowiąca fragment drogi krajowej nr 17, [41]~~III klasy techn. (Warszawa)~~ Warszawa-Zakręt – Lublin – Hrebenne (granica z Ukrainą), realizującej powiązania o znaczeniu międzynarodowym i międzyregionalnym, przebiegająca przy płn.- wsch. granicy miasta ~~(docelowo planowana modernizacja do parametrów drogi ekspresowej),~~
- ul. Nadwiślańska, stanowiąca fragment drogi [42]~~krajowej~~ wojewódzkiej nr 801, ~~IV kl. techn.~~ Warszawa - Dęblin- Puławy, realizującej powiązania o znaczeniu regionalnym,
- ciąg ulic Kołłątaja – Staszica - Karczewska, realizujący powiązania z Warszawą i Karczewem.

Podstawowymi trasami w układzie wewnętrznym są:

- ul. Kraszewskiego realizująca powiązania z Karczewem i prowadząca ruch na drogę nr 801,
- ciąg ulic Batorego - Matejki - Filipowicza - Żeromskiego, realizujący powiązania wewnątrzmiejskie na kierunku wschód - zachód oraz prowadzący ruch na drogę wojewódzką nr 801 (za pośrednictwem ul. Kraszewskiego i Mieszka I) i na drogę krajową nr 17,
- ciąg ulic Kraszewskiego-Majowa, realizujący powiązania w płn. części miasta,
- ciąg ulic Mieszka I- Rycerska- Portowa- Wawerska- Powstańców Warszawy, realizujący powiązania zach. części miasta z jego centrum i prowadzący ruch na drogę nr 801,
- ciąg ulic Andriollego-Górna, realizujący powiązania centrum Otwocka z płn. i płd. rejonami miasta, położonymi w sąsiedztwie linii kolejowej, po jej zach. stronie,

[][1] zmiana SUiKZP
[40] Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[41] Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.
[42] Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

- ul. Narutowicza, realizująca powiązania pomiędzy częścią miasta położoną po płd. stronie linii kolejowej, a dzielnicami: Śródborów, Jabłonna i Świerk,
- ul. Armii Krajowej, realizująca powiązania w płd. części miasta i prowadząca ruch w kierunku Celestynowa,
- ul. Warszawska i Reymonta realizujące powiązania na kierunku płn.- płd., w części miasta położonej po wsch. stronie linii kolejowej,
- ul. Poniatowskiego, realizująca powiązania w płd. części miasta,
- ul. Czaplickiego-Samorządowa, realizujące powiązania w części miasta przyległej do wsch. strony linii kolejowej.

  Pozostałe ulice realizują przede wszystkim powiązania w skali osiedlowej i obsługują przyległe zagospodarowanie.

[Obszar zmiany Studium obejmuje swoimi granicami w całości lub w części następujące drogi powiatowe:

1) nr 2762W – ul. Kraszewskiego,
2) nr 2754W – ul. Reymonta,
3) nr 2764W – ul. Żeromskiego,
4) nr 2759W – ul. Narutowicza.

W granicach zmiany Studium nie występują drogi krajowe ani wojewódzkie.][431]

Układ komunikacji publicznej

Otwock jest obsługiwany przez komunikację kolejową i autobusową. Przez obszar miasta przebiega linia kolejowa pierwszorzędna, zelektryfikowana – Warszawa Wschodnia Osobowa – Lublin – Chełm - Dorohusk. Od strony Warszawy do stacji Otwock jest ona dwutorowa, a na dalszym odcinku jednotorowa. Jej długość w granicach Otwocka wynosi 6,2 km. Na terenie miasta znajduje się stacja Otwock i dwa przystanki osobowe: Świder i Śródborów. Linia ta zapewnia połączenia kolejowe w komunikacji podmiejskiej, która pełni istotną rolę w powiązaniach miasta z Warszawą i obszarem aglomeracji.

W komunikacji autobusowej kilka linii realizuje powiązania z Warszawą, a pozostałe obsługują teren Otwocka. Autobusy zapewniają bezpośredni dojazd z centrum Otwocka do centrum Warszawy poprzez Pragę Południe z częstotliwością nawet co 10 minut. Autobusy

[][1] zmiana SUiKZP

zapewniają także dogodne połączenia w skali powiatu pomiędzy sąsiadującymi miejscowościami.

Ze względu na rozproszenie struktury przestrzennej miasta na dość dużym obszarze, specyficzną rolę miasta (duża liczba obiektów lecznictwa) i niezbyt rozwiniętą sieć komunikacji autobusowej wewnątrz wschodnią częścią Otwocka, ważną, uzupełniającą rolę spełniają taksówki.

2.2.6. Systemy infrastruktury technicznej

Ogólna charakterystyka systemów

Miasto Otwock posiada infrastrukturę podziemną składającą się z sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, cieplnej, energetycznej oraz telefonicznej.

Zróżnicowanie lokalizacji i intensywność występowania zależna jest od obszaru i zagęszczenia zabudowy.

Najintensywniej zagospodarowany teren centrum posiada wszystkie sieci prowadzone prawie w całości pod ziemią (nieliczne linie energetyczne oraz telefoniczne napowietrzne).

Część budynków, głównie mieszkalnych wielorodzinnych oraz użyteczności publicznej podłączona jest do sieci cieplnej zasilanej z elektrociepłowni w Karczewie i kilku lokalnych kotłowni (gazowe oraz jedna na paliwo stałe). Pozostałe obiekty mają ogrzewanie indywidualne w postaci kotłów gazowych oraz na węgiel lub koks.

Budynki pozbawione instalacji gazowych (zwłaszcza w części starej, o zabudowie ekstensywnej) posiadają również kuchnie węglowe.

Obiekty na terenie miasta zaopatrywane są w wodę z kilku ujęć miejskich. Własne ujęcie (obecnie nieczynne) wody posiada Narodowe Centrum Badań Jądrowych w Świerku. Niektóre ujęcia połączone są siecią miejską, pozostałe, zaopatrujące rejony położone w ich okolicy stanowią ujęcia lokalne. Pozostaje jednak pewna liczba obiektów indywidualnych pozbawionych zasilania z wodociągu, a posiadających własne studnie przydomowe.

Miasto posiada oczyszczalnię ścieków, które są doprowadzane do niej siecią przewodów kanalizacyjnych obejmujących niemalże cały obszar miasta, w tym olbrzymią większość istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Do kanalizacji miejskiej podłączone są też wszystkie obiekty sanatoryjno - lecznicze. Do oczyszczalni ścieków odprowadzane są także ścieki z NCBJ w Świerku.

Sieć gazowa średniego ciśnienia zasilana jest ze stacji reduktorowej zlokalizowanej na sieci wysokiego ciśnienia w rejonie Teofilowa (droga nr 17 Warszawa - Lublin). Doprowadza ona gaz do budynków w centrum oraz większych skupisk obiektów, położonych po przeciwnej stronie torów.

Przy budynkach zasilanych z sieci gazowej średniego ciśnienia, przed wlotem instalacji do obiektu montowane są punkty redukcyjne indywidualne z kurkami głównymi i często również gazomierzami (dla odbiorców indywidualnych).

Energia elektryczna doprowadzana jest do miasta z układu pierścieniowego sieci napowietrznej 110 kV zasilanej z linii przesyłowej 400 kV z Kozienic.

Obiekty zasilane są w energię elektryczną z sieci rozdzielczej kablowej oraz napowietrznej poprzez stacje transformatorowe zlokalizowane w budynkach, wolnostojące oraz słupowe zależnie od intensyfikacji zabudowy (linie kablowe głównie w centralnej części miasta).

Sieci i instalacje telekomunikacyjne obsługiwane przez Telekomunikację Polską S. A. i „Netię Telkom" S. A., poza ściśle centralnym rejonem Otwocka prowadzone są jako linie napowietrzne. Z zestawień danych z kilku ostatnich lat wynika, że corocznie zwiększa się ilość abonentów.

Wodociągi

W Otwocku system zaopatrzenia w wodę jest dość dobrze rozbudowany i opiera się na dwóch stacjach uzdatniania wody - *Karczewska* i *Grunwaldzka* oraz podziemnym ujęciu wody *Batorego*. [44]~~Obecnie na terenie miasta Otwocka i Karczewa (wg danych Otwockiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji) funkcjonuje prawie 270 km sieci wodociągowej, w tym ponad [13,2 km magistrali oraz 98,5 km przyłączy wody (dane na dzień 01.01.2020 r.) 13km magistrali, około 203 km sieci rozdzielczej oraz około 53 km przyłączy.]451 Tak rozbudowana sieć obejmuje swoim zasięgiem 98% mieszkańców miasta.~~ Eksploatowana sieć wodociągowa rozdzielcza i przesyłowa ma długość 229,2 km z czego 216 km czynnej sieci rozdzielczej. Z wodociągu korzysta niespełna 71% ludności. (wg BDL GUS).

Część infrastruktury, zwłaszcza starsze przewody żeliwne, wymagają wymiany ze względu na dużą awaryjność wynikającą ze znacznego zużycia technicznego.

[44] Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP

Dane GUS (Bank Danych Lokalnych) pokazują [46]~~dużą szybkość rozbudowy~~ postęp rozbudowy *sieci wodociągowej od 2005 r:*

długość czynnej sieci wodociągowej rozdzielczej w Otwocku w km							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
89,2	90,0	90,8	81,5	82,3	204,1	236,7	236,8
woda dostarczona gospodarstwom domowym w dam3							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1020,8	1058,1	987,9	1011,0	1017,5	1074,3	1113,2	1178,1
ludność korzystająca z sieci wodociągowej w Otwocku							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
21738	22276	22726	23554	25479	26674	28422	---

[długość czynnej sieci wodociągowej rozdzielczej w Otwocku w km									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
216,1	230	217,5	217,5	217,4	219,1	214,9	215,6	216,0	
woda dostarczona gospodarstwom domowym w dam3									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
1159,8	1178,5	1211,6	1226,2	1238,6	1281,8	1251,1	1279,6	1241	
ludność korzystająca z sieci wodociągowej w Otwocku									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
29523	31269	30679	30873	30980	31162	31194	31 258	31 220	
65,5%	69,4%	68,1%	68,7%	69,0%	69,4%	69,9%	70,5%	70,8%	

Kanalizacja

Na terenie Otwocka funkcjonuje obecnie rozbudowana sieć kanalizacji sanitarnej, obejmująca swym zasięgiem większość istniejącej zabudowy. W okresie ostatnich kilku lat zrealizowano około 100 km nowych przewodów wodociągowych. W ostatnich latach następowało systematyczne podłączanie istniejącej zabudowy do tak rozbudowanej sieci kanalizacyjnej, obejmującej 98 % zainwestowanej powierzchni miasta.

[~~Obecnie długość sieci kanalizacyjnej wynosi ponad 170 km. Z sieci kanalizacyjnej korzysta ok. 90% mieszkańców Otwocka.~~ Obecnie długość sieci kanalizacyjnej wynosi 177,9 km, z której korzysta ok. 83% mieszkańców.][471] [48]~~Działania miasta na rzecz przyłączania istniejącej zabudowy prowadzą do sukcesywnego wzrostu tego wskaźnika.~~ Długość sieci od

[46] Opis tabel oraz dane w tabelach zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

[48] Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

dekady pozostaje praktycznie na niezmienionym poziomie a stały niewielki wzrost odsetka ludności korzystającej z kanalizacji wynika głównie ze spadku liczby ludności Otwocka.

[49]~~Szybkość~~ Postęp *rozbudowy sieci kanalizacyjnej w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):*

długość czynnej sieci kanalizacyjnej w km							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
72,4	72,6	80,0	81,2	96,2	157,3	173,1	173,5
ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej w Otwocku							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
22783	23347	24099	26438	29020	31797	35566	---

[długość czynnej sieci kanalizacyjnej w km									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
173,7	179,5	179,6	179,6	179,6	181,6	177,2	177,9	178,1	178,6
ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej w Otwocku									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
36341	37302	36938	37003	37043	37147	37050	36 936	36 799	
80,7%	82,8%	82,0%	82,4%	82,6%	82,8%	83,0%	83,3%	83,5%	

Oczyszczanie ścieków

Całość ścieków z terenów Otwocka, Józefowa i Karczewa odprowadzana jest do jednej oczyszczalni ścieków położonej w południowo-zachodniej części miasta, przy ulicy Kraszewskiego. Po oczyszczeniu wody odprowadzane są do Wisły poprzez istniejący odkryty rów.

Główny kolektor przebiega od oczyszczalni ścieków w kierunku północnym ulicą Kraszewskiego, następnie w kierunku północno-wschodnim ulicami Batorego, Przewoską, Powstańców Warszawy, Orlą, gdzie przechodzi na drugą stronę torów kolejowych, a następnie w kierunku wschodnim ulicą Warszawską. Kolektor ten pochodzi z okresu międzywojennego, posiada przekrój owalny w wymiarach 1,1 x 0,5 m. Do głównego kolektora podłączone są kolejno ciągi kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki z zachodniej części miasta – dzielnice: Kresy, Świder Zachodni oraz Świder Wschodni, śródmieścia oraz terenów

[49] Opis tabel oraz dane w tabelach zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

położonych na północ i wschód od linii kolejowej – sieci przebiegającej w ulicy Reymonta w kierunku dzielnicy Śródborów oraz ul. Narutowicza w kierunku Świerku.

W dziedzinie gospodarki ściekowej w Otwocku ważnym wydarzeniem było uruchomienie w czerwcu 1994 r. części biologicznej oczyszczalni ścieków. Zdolność oczyszczania ścieków w tym obiekcie początkowo wynosiła 14 000 m³/dobę. W wyniku prac modernizacyjnych w latach 2008-2010 jej moc została zwiększona do 15 000 m³/dobę, co pozwala obsłużyć nawet do 100 000 mieszkańców. Jest to oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna. Obecnie dobowa ilość ścieków doprowadzanych do oczyszczalni wynosi średnio 15000 m³/d oraz maksymalnie 19500 m³/d.

[50]~~Zmiany wydajności~~ Objętość ścieków oczyszczonych odprowadzanych z *oczyszczalni ścieków w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):*

ścieki odprowadzone w dam3							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1713,4	1876,9	1972,9	1510,4	1462,1	1547	1662	1711

[ścieki oczyszczane odprowadzone w dam3									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
1667	1685	1731	1705	1734	1749	1711	1710][511]	1733	1701

Energia elektryczna

Energia elektryczna doprowadzona jest do Otwocka z układu pierścieniowego sieci napowietrznej 110 kV zasilanej z linii przesyłowej 400 kV z Kozienic. Odbiorcy zasilani są za pomocą napowietrznej sieci magistralno-rozdzielczej 15 kV, wyprowadzonej z czterech stacji elektroenergetycznych 110/15 kV: *Józefów, Karczew, Teklin i Świerk*. Stacje te usytuowane są w odległości od 3 do 6 km od centrum miasta i tworzą pierścień zamknięty linii przesyłowych 110 kV. Tworzą razem system wzajemnie rezerwującego się źródła dla energii średniego napięcia 15 kV.

Obiekty zasilane są w energię elektryczną z sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej poprzez stacje transformatorowe zlokalizowane w budynkach, wolnostojące lub słupowe, zależnie od intensyfikacji zabudowy (linie kablowe głównie w centralnej części miasta).

[50] Opis tabel oraz dane w tabelach zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP

[~~Z danych statystycznych wynika, że zużycie energii elektrycznej w Otwocku w ciągu ostatnich lat nieznacznie wzrosło i należy do większych w województwie mazowieckim (w przeliczeniu na jednego mieszkańca). Dla województwa wartość ta to 635 kWh na 1 odbiorcę, podczas gdy w miastach powiatu otwockiego to: 1051,5 kWh.~~

Dla województwa wartość ta wynosi 925 kWh na 1 odbiorcę, natomiast dla miast powiatu otwockiego 975,4.][1]

[52]Po spadku zużycia energii na 1 mieszkańca w 2014 roku, wskaźnik ten przez ostatnią dekadę systematycznie rośnie.

[53]~~Korzystanie z~~ Odbiorcy i zużycie *energii elektrycznej w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):*

odbiorcy energii elektrycznej na niskim napięciu							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
16491	16574	16777	17501	17865	17972	18183	---
zużycie energii elektrycznej na niskim napięciu w MWh							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
40206	41960,00	41584,00	43121,00	45355	47059	46409	---

[odbiorcy energii elektrycznej na niskim napięciu									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
18158	18062	18177	18432	18956	19073	19305	19 469	19 691	
zużycie energii elektrycznej na niskim napięciu w MWh									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
45281	42400	42399,63	42430,77	44770,78	44285,98	43725,35	44718,6	46 103,67	
Zużycie energii elektrycznej na 1 mieszkańca (kWh)									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
1007,32	940,7	941,19	942,3	997,41	987,09	975,42	997,93	1036,92	

Zaopatrzenie w ciepło

Dostarczaniem energii cieplnej do budynków w Otwocku zajmuje się Otwocki Zakład Energetyki Cieplnej Sp. z o.o. przy ul. Andriollego, działający w formie jednoosobowej spółki skarbu gminy. Zakład sprawuje zarząd nad urządzeniami ciepłowniczymi i przeprowadza prace konserwacyjno - remontowe. Kilka obiektów na obrzeżach miasta obsługuje karczewska ciepłownia Komunalnego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej Sp. z o.o., która w założeniach projektowych miała zaopatrywać w ciepło odbiorców w Karczewie i Otwocku.

[52] Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[53] Opis tabel oraz dane w tabelach zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

W Otwocku istnieją dwie sieci ciepłownicze: sieć wysoko i niskoparametrowa, o łącznej długości 12,0 km. Eksploatowana jest od ponad 30 lat i w związku z tym odznacza się dużym stopniem zużycia. Starsza sieć - niskoparametrowa - kwalifikuje się praktycznie w całości do wymiany, gdyż większość awarii sieciowych występuje na niej. Dodatkowo, sieć ta biegnie piwnicami budynków, co znacznie utrudnia jakiekolwiek prace sieciowe (należy każdorazowo uzyskiwać zgodę właścicieli piwnic na usunięcie awarii).

Pogarszająca się od lat sytuacja ciepłownictwa w Otwocku zmusza do podjęcia natychmiastowych strategicznych rozwiązań, co do jej przyszłości. [~~Pod uwagę brane są następujące możliwości: remont i eksploatowanie odrębnej sieci otwockiej, połączenie jej z siecią karczewską (spółka obu gmin), zarządzanie połączoną siecią obu tych gmin przez Stołeczne Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej w Warszawie~~ W czerwcu 2021 roku miastu przyznano dotację ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej na wykonanie odwiertu geotermalnego, a wydobywane wody geotermalne posłużą do celów rekreacyjnych, leczniczych i ciepłowniczych] [541]. Obie otwockie sieci pracują tylko w okresie grzewczym, gdyż dostarczają ciepło tylko na potrzeby centralnego ogrzewania. Na terenie miasta funkcjonują także lokalne kotłownie, kilkadziesiąt węzłów cieplnych i rozdzielni ciepła. W sezonie grzewczym ciepło dostarczane jest do ponad 200 budynków.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z elementami strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Otwocka z 2000 roku założono, że z systemu ciepłowniczego zaopatrywane będzie budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, usługi, w tym obiekty służby zdrowia oraz budownictwo indywidualne, położone w zasięgu sieci cieplnej. Pozostałe obiekty będą zaopatrywane w ciepło ze źródeł indywidualnych, przy czym założono, że ze względu na specyficzne warunki środowiska naturalnego Otwocka będzie to głównie ogrzewanie gazowe, olejowe lub elektryczne.

Rozwój sieci gazowej spowodował znaczne ograniczenie użycia węgla jako paliwa w lokalnych kotłowniach, jednak wzrost cen gazu, idący w parze z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej wielu mieszkańców, powoduje ponowny wzrost zainteresowania węglem jako surowcem energetycznym. Ma to negatywne konsekwencje dla stanu środowiska przyrodniczego.

[][1] zmiana SUiKZP

Zaopatrzenie w gaz

Na terenie Otwocka występują sieci gazowe średniego i wysokiego ciśnienia. Źródłem zasilania jest stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia *Karczew*, zlokalizowana przy gazociągu wysokiego ciśnienia Świerk-Mory w Karczewie.

Podstawowy układ sieci gazowej średniego ciśnienia tworzą:

-magistrala gazowa Ø350/300 mm ze stacji *Karczew* do układu sieci gazowej Warszawa-Gocław,

- magistrala gazowa Ø200 mm w ulicy Jana Pawła II ze stacji *Świerk* do połączenia z gazociągiem średniego ciśnienia Ø300 mm w ul. Dzieci Polskich w Międzylesiu (połączona ze stacją redukcyjno-pomiarową I stopnia *Stara Miłosna*).

Na bazie tej sieci realizowana jest sieć rozdzielcza. Redukcja ciśnienia ze średniego na niskie następuje indywidualnie na każdej posesji w węzłach redukcyjno-pomiarowych II stopnia.

[55]~~Odsetek mieszkańców korzystających z sieci gazowej jest raczej niski w porównaniu z innymi miastami województwa.~~

[56]~~*Wykorzystanie sieci gazowej*~~ Odbiorcy gazu *w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):*

odbiorcy gazu w Otwocku:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
9153	9309	9805	10019	10234	10533	10738	---
ludność korzystająca z sieci gazowej							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
24674	25154	25527	25735	26352	26783	26970	---

[odbiorcy gazu – gospodarstwa domowe - w Otwocku:									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
11172	11268	11330	11504	11750	12038	12308	18188	18 772	
ludność korzystająca z sieci gazowej									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
29112	29139	29238	29336	29649	30180	30529	43490	41674	
64,4%	64,7%	64,9%	65,3%	66,1%	67,2%	68,4%	98,1%	94,5%	

[55] Akapit wykreślony w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[56] Opis tabel oraz dane w tabelach zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

Wnioski:

Należy zapewnić ład przestrzenny i poprawić stan zagospodarowania, w tym powstrzymać podejmowanie przypadkowych działań inwestycyjnych (stosowanie do wymogów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego) m.in. poprzez wskazanie obszarów, dla których istnieje obowiązek lub konieczność sporządzenia planów miejscowych.

Należy doprowadzić do wzmocnienia i prawidłowego zagospodarowania centrum miasta oraz lokalnych centrów o znaczeniu dzielnicowym

Niezbędne jest doprowadzenie do wielofunkcyjności w zagospodarowaniu przestrzennym przy strefowania funkcji, tj. rozdzielenie funkcji produkcyjnych od mieszkaniowych.

Przy wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych oraz w celu modernizacji istniejących należy określić standardy wyposażenia w inwestycje celu publicznego o charakterze lokalnym, tereny zieleni urządzonej oraz sportu.

Należy uwzględnić zalecenie zagęszczania zabudowy mieszkaniowej i jej koncentracji na terenach już zainwestowanych, celem ochrony terenów cennych przyrodniczo oraz pełnego wykorzystania infrastruktury technicznej.

Wskazany jest rozwój funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej oraz szeroko rozumianego zainwestowania turystycznego.

Istniejący system transportowy miasta w zasadzie zaspokaja obecne podstawowe potrzeby komunikacyjne mieszkańców i gospodarki.

Największe problemy, to:

- *dość duży ruch tranzytowy z Warszawy do Karczewa i Celestynowa prowadzony niemalże przez centrum Otwocka;*
- *brak dogodnej komunikacji autobusowej łączącej centrum miasta z rejonem szpitali w strefie przyrodniczej miasta oraz z częścią wschodnią Otwocka;*
- *~~[brak bezkolizyjnych przejazdów przez linię kolejową]~~ [571];*
- *mała przepustowość powiązań drogowych na kierunku wschód-zachód.*

Diagnoza dotychczasowego rozwoju systemu transportowego oraz planowanego jego rozwoju, określonego w dokumentach krajowych i wojewódzkich, jak również wnioskowanego

[][1] zmiana SUiKZP

przez zarządców dróg pozwala na wysunięcie wniosków, iż w kierunkach rozwoju systemu transportowego miasta powinny być uwzględnione w szczególności:

- *hierarchizacja układu drogowego, w szczególności stworzenie warunków do funkcjonowania, rozbudowy i modernizacji dróg krajowej i wojewódzkich, zgodnie z ich rolą w systemie transportowym województwa, w tym drogi krajowej nr 17 i wojewódzkiej nr 801 jako dróg klasy ekspresowej/głównej ruchu przyspieszonego,*
- *budowa drugiej jezdni [~~zarówno drogi krajowej nr 17, jak i~~][1] drogi wojewódzkiej nr 801,[oraz zjazdu w granicach miasta, przy ul. Warsztatowej,][1]*
- *realizacja elementów układu drogowego o charakterze obwodnicowym wobec centrum miasta;*
- *realizacja nowych dróg zbiorczych na kierunku wschód-zachód;*
- *rozbudowa układu drogowego na terenach istniejącego zagospodarowania oraz budowa nowych dróg dla obsługi nowego zagospodarowania, w tym w nowotworzonych strefach nowej aktywności gospodarczej,*
- *przebudowa i rozbudowa sieci dróg gminnych, przede wszystkim wyposażenie ich w nawierzchnie twarde ulepszone,*
- *przystosowanie dróg różnych kategorii do prowadzenia systemu komunikacji autobusowej oraz ścieżek rowerowych,*
- *[~~realizacja bezkolizyjnych przejazdów przez linię kolejową~~] [581],*
- *poprawa warunków parkowania w rejonach stacji i przystanków kolejowych oraz w centrum miasta.*

Istniejąca infrastruktura techniczna w zasadzie zaspokaja obecne podstawowe potrzeby mieszkańców i gospodarki.

Otwock posiada bardzo dobrze rozbudowane systemy wodociągowy i kanalizacyjny.

System elektroenergetyczny zapewnia aktualnie dostawy energii elektrycznej wszystkim odbiorcom.

Zapewnienie pokrycia zapotrzebowania na moc i energię elektryczną oraz odpowiedniego poziomu niezawodności zasilania w związku z rozwojem, a zwłaszcza realizacją ewentualnej nowej dzielnicy przemysłowej, wymaga podjęcia szeregu działań inwestycyjnych na terenie miasta, jak i poza nim.

[][1] zmiana SUiKZP

System gazowniczy zapewnia aktualnie zapotrzebowanie na gaz przewodowy dla odbiorców komunalno – bytowych, przemysłowych i kotłowni lokalnych.

Potrzeby cieplne obszaru centrum i jego sąsiedztwa pokrywa sieć cieplna. Na pozostałe terenach zaopatrzenie w ciepło realizowane jest w sposób indywidualny.

Na terenie Otwocka istnieje zorganizowany system gromadzenia i odbioru odpadów komunalnych.

Potrzeby w zakresie obsługi telekomunikacyjnej zapewniane są na bieżąco, przez operatorów sieci stacjonarnych i komórkowych.

3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, W TYM UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

3.1. KLIMAT

Wartością wyróżniającą Otwock spośród innych miejscowości będących zapleczem rekreacyjnym metropolii są wyjątkowe warunki bioklimatyczne, korzystne dla lecznictwa uzdrowiskowego.

Klimat Otwocka, nizinny, śródleśny, słabo i łagodnie bodźcujący o cechach oszczędzających organizm, małe wahania temperatury i ciśnienia mające wpływ na krótki okres aklimatyzacji, wreszcie suche powietrze nasycone olejkami eterycznymi drzew iglastych stwarzające warunki bioklimatyczne korzystne dla leczenia wszystkich chorób oddechowych, gruźlicy kostno-stawowej oraz chorób serca, są unikatami w skali regionu i kraju. Właśnie te wybitnie korzystne warunki klimatyczne Otwocka zadecydowały o rozwoju uzdrowiska już w końcu XIX wieku; Otwock słynie jako ośrodek leczenia chorób płuc i gruźlicy.

Walory przyrodniczo - klimatyczne Otwocka tworzą przede wszystkim lasy. Zajmują one znaczne przestrzenie - w samym Otwocku stanowią prawie połowę powierzchni miasta. Przeważnie sosnowe drzewostany mają zasadniczy wpływ na mikroklimat. Poza oczyszczaniem powietrza i nasycaniem go tlenem, las wraz ze swym poszyciem reguluje ciepłotę, wilgotność i ciśnienie powietrza, stanowi osłonę przed wiatrem i pyłem.

Duża zawartość w powietrzu substancji żywicznych, bogatych w olejki eteryczne, ułatwiające odksztuszanie, wpływa korzystnie na „toaletę" drzewa oskrzelowego. Niewykluczone, że wpływ leczniczy powietrza leśnego polega również na wydzielaniu przez igły sosnowe promieni krótkofalowych, co byłoby swoistą fizykoterapią naturalną.

3.2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Otwock, położony w centrum województwa mazowieckiego, leży na pograniczu Doliny Środkowej Wisły i Równiny Garwolińskiej, na lewym brzegu Świdra, w pobliżu jego ujścia do Wisły.

System przyrodniczy miasta znajduje się w kompleksowym układzie jednostek geograficznych rejonu Warszawy. Otwock zajmuje część wyodrębnionego umownie obszaru - kompleksu przyrodniczego tzw. *Pasma Otwockiego*.

Cechą charakterystyczną tego obszaru jest duża lesistość, ale szczególnie - w szerokim ujęciu - układ pasmowy wyróżniających się elementów rzeźby: doliny Wisły i form wydmowych występujących głównie w obrębie jej tarasów nadzalewowych. Ponadto właśnie tu występują duże kompleksy leśne - przeważają lasy sosnowe - klimatotwórcze. Lasy tworzą w większości zwarte obszary w obrębie Doliny Środkowej Wisły i skraju morenowej Równiny Garwolińskiej, nadbudowanej na krawędzi z Doliną Wisły przez ciągi wydm.

Wyróżniające się elementy środowiska przyrodniczego w obrębie Pasma Otwockiego odgrywają dużą rolę w kształtowaniu środowiska w tej części aglomeracji warszawskiej, tworząc ciągi powiązań ekologicznych. Mają one charakter korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym i krajowym. Dlatego też obszary te w większości objęte są różnymi formami ochrony przyrody.

Z uwagi na strukturę przyrodniczą miasta i szczególne jej walory - w tym kompleksy leśne - występują specjalne predyspozycje terenu dla rozwoju wybranych funkcji gospodarczych miasta; jednocześnie występują ograniczenia dla jego wielokierunkowego rozwoju gospodarczego.

Szczególnym walorem środowiska przyrodniczego obszaru miasta Otwocka jest rzeźba terenu, a głównie położenie w obrębie tarasu wydmowego, ograniczonego współczesnymi dolinami rzek: Wisły i Świdra o naturalnym charakterze ich koryt. Natomiast następny walor - lesistość terenu, jest pochodną wytworzonego siedliska na podłożu pokryw wydmowych. Wydmy i lasy występują tu we wzajemnej zależności.

Zatem za główne walory środowiska przyrodniczego kształtujące przestrzeń miasta należy uznać:

- wały i wzniesienia wydmowe o wysokości względnej ok. 2,0 - 15,0 m o dużych walorach krajobrazowych. Stanowią one główny trzon powiązań ekologicznych.
- pola wydmowe o powierzchni pagórkowatej, o deniwelacjach rzędu 1,0 - 2,0 m.

- doliny rzeczne (tworzące sieć korytarzy ekologicznych):
  - rzeki Świder o atrakcyjnym ukształtowaniu i w znacznym stopniu naturalnym przebiegu,
  - rzeki Wisły - obszar płaskiego tarasu zalewowego.
- wysoczyznę morenową (o powierzchni falistej) wyniesioną ok. 3,0 - 20,0 m nad otaczające tereny
- główne i lokalne osie ciągów powiązań ekologicznych:
  - działy wodne form wydmowych i wyniesień wysoczyzny,
  - lokalne osie kierunków nawietrzania i przewietrzania terenu oraz spływu okresowych wód powierzchniowych,
  - cieki wód powierzchniowych i lokalne podmokłości,
- lasy i inną zieleń towarzyszącą o różnorodnym charakterze:
  - lasy tworzące rozległe i zwarte kompleksy o całokształcie korzystnych walorów przyrodniczych, o decydującym wpływie na mikroklimat lokalny; lasy te tworzą nierozerwalny ciąg w układzie powiązań ekologicznych o znaczeniu regionalnym i krajowym,
  - mniejsze zespoły leśne i zarośla łęgowe; są to lasy spełniające różne funkcje ochronne i klimatotwórcze: m.in. - utrwalające formy wydmowe, podtrzymujące stałą retencję wód gruntowych, a także pełniące funkcję obszarów nawietrzających i przewietrzających tereny zwartej zabudowy miejskiej. Lasy te tworzą (na ogół) lokalne powiązania biotyczne, łączące główne ciągi ekologiczne terenu,
  - lasy wewnątrz miasta, których naturalnym drzewostanem są lasy sosnowe, charakteryzujące się korzystnym oddziaływaniem na warunki klimatu lokalnego;
  - lasy bioklimatyczne; w obrębie terenów zabudowanych lasy te są w dużym stopniu zdewastowane,
- park miejski z zielenią urządzoną.

3.3. ROLNA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

3.3.1. Rolna przestrzeń produkcyjna

Produkcja rolna na terenie miasta Otwocka praktycznie zanikła; pojedyncze pola uprawne funkcjonują nadal we wschodniej części miasta, głównie w rejonie Wólki Mlądzkiej i Mlądza.

[Pomimo tego grunty rolne nadal stanowiły znaczący udział w powierzchni całej gminy, bo aż 23%, tj. ok. 1091 ha (stan na 2014 r.)] [591]

[60]Według przeprowadzonego w 2020 spisu rolnego w Otwocku było 109 gospodarstw rolnych z czego 105 gospodarstw indywidualnych. Ogółem gospodarstwa zajmowały 1179,4 ha czyli 25% powierzchni miasta. 5 gospodarstw miało powierzchnię do 1 ha włącznie, 76 gospodarstw 1 – 5 ha, 14 gospodarstw 5 – 10 ha, 3 gospodarstwa 10-15 ha, a 11 – powyżej 15 ha. Ogólna powierzchnia zasiewów wynosiła 134 ha, sadów 55,34 ha, łąki trwałe 684,85 ha. W gospodarstwach rolnych pracowało ogółem 181 osób.

3.3.2.Lasy

W samym mieście lasy zajmują duże powierzchnie i stanowią prawie połowę powierzchni miasta, choć według ewidencji gruntów użytki Ls to niespełna 30%, dużą część obszarów leśnych stanowią również tereny sklasyfikowane formalnie jako grunty zadrzewione i zakrzewione (według stanu na 2012 rok lesistość Otwocka, to 37,4 %).

[Przez kolejne lata wskaźnik lesistości w gminie ulegał nieznacznym zmianom. Wg. Danych GUS w 2020 r. jego wartość wyniosła 37,6%.][611]

[62]W 2022 r. wskaźnik lesistości zmalał do 36,3% i osiągnął poziom z 2004 roku (wg. Bazy Danych Lokalnych GUS – dalej BDL GUS).

Jak wspomniano, przeważnie sosnowe drzewostany mają zasadniczy wpływ na mikroklimat. Podnoszą też estetykę miejscowości i urodę krajobrazu. Objęte są różnymi formami ochrony przyrody i krajobrazu. Stanowią o atrakcyjności dla lecznictwa klimatycznego, rekreacji i różnych form turystyki: pieszej, rowerowej, leśnej i narciarstwa śladowego. Wyznaczone trasy spacerowe i szlaki turystyczne są częścią systemu szlaków i tras znajdujących się na sąsiadujących terenach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i dalszych terenach aglomeracji warszawskiej.

[][1] zmiana SUiKZP
[60] Akapit dodany w związku ze zmiana Studium z 2023 r.

[62] Akapit dodany w związku ze zmiana Studium z 2023 r.

[63]Mimo powiększania się zasobu lasów gminnych i Skarbu Państwa, lesistość Otwocka maleje za sprawą systematycznego ubywania lasów prywatnych. Przez ostatnią dekadę rocznie średnio ubywało 13,4 ha lasów prywatnych. Lasy prywatne w 2022 roku stanowiły 64% lasów ogółem, lasy SP 33%.

Zmiany wskaźnika lesistości [64]~~i lasów~~ i powierzchni lasów według form własności oraz powierzchni lasów przypadających na jednego mieszkańca *w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):*

lesistość w %							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
38,00	36,50	37,20	37,10	37,00	37,00	37,30	37,4
Powierzchnia lasów ogółem w ha							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1804,2	1732,3	1763,6	1757,5	1754,4	1755,4	1768,2	1772,4
grunty leśne publiczne ogółem w ha							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
552,2	538,3	567,6	520,5	519,4	520,4	530,2	532,4
grunty leśne publiczne Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych w ha							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
448,8	434,9	429,1	429,1	428,2	428,2	435,8	441,3
grunty leśne prywatne w ha							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1252,0	1194,0	1196,0	1237,0	1235,0	1235,0	1238,0	1240,0

[lesistość w %									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	2021	2022
37,8	38	37,8	37,6	37,5	37,4	38,4	37,6	37,3	36,3
Powierzchnia lasów ogółem w ha									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	2021	2022
1791,75	1803,64	1794,73	1784,49	1778,41	1775,99	1820,95	1782,51	1770,47	1723,68
grunty leśne publiczne ogółem w ha									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	2021	2022
551,75	564,64	556,73	548,49	544,41	545,99	591,95	594,51	594,47	617,68
grunty leśne publiczne Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych w ha									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	2021	2022
459,9	459,67	456,4	457,3	457,77	460,9	507,23	509,79	557,47	574,36
Grunty leśne gminne w ha									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
38	38	37	37	37	37	37	37	37	43,32

[63] Akapit dodany w związku ze zmiana Studium z 2023 r.
[64] Opis tabel oraz dane w tabelach zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

grunty leśne prywatne w ha									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
1240	1239	1238	1236	1234	1230	1229	1188][651]	1176	1106
Powierzchnia lasów na 1 mieszkańca (ar = 100 m^2)									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	3,9	4,1	4,0	4,0	3,9

[66]W wyniku dogęszczania zabudowy w osiedlach zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych, brak jest warunków do odnowy drzewostanu i stopniowo dochodzi do degradacji krajobrazu leśnego tych części Otwocka.

3.4. DOLINA ŚWIDRA

Dolina rzeki Świder stanowi ważny element atrakcyjności krajoznawczej Otwocka. Ze względu na malowniczość doliny z meandrującą rzeką o piaszczystym dnie i brzegach, jest ona ciągle popularnym rejonem wypoczynku świątecznego dla Warszawy, szczególnie dla rodzin z dziećmi.

3.5. PIASZCZYSTE WZNIESIENIA

Charakterystyczne ciągi zalesionych wydm (z najwyższym pagórkiem zwanym Meranem), tworzą naturalne korytarze ekologiczne oraz tereny rekreacyjne (głównie w okresie zimowym).

3.6. FORMY OCHRONY PRZYRODY

Na terenie miasta występują obiekty i obszary prawnie chronione. Ochroną prawną objęto obszary o szczególnych walorach przyrodniczych, odgrywających znaczącą rolę w regionalnym i krajowym systemie powiązań przyrodniczych.

W obrębie terenu miasta Otwocka wyróżniono:

- rezerwaty - Pogorzelski Mszar, Świder, Wyspy Świderskie,
- Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, w tym:
  - strefę szczególnej ochrony ekologicznej,
  - strefę ochrony urbanistycznej,

[][1] zmiana SUiKZP
[66] Akapit dodany w związku ze zmiana Studium z 2023 r.

- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły.

[~~Projektowana jest również ochrona prawna części Doliny Świdra poprzez objęcie jej obszarem ochrony NATURA 2000.~~][1]

- [Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Dolina Środkowego Świdra – PLH140025.] [671]

Na obszarze miasta [~~znajduje się również 19 pomników~~ znajdują się również 33 pomniki][1] przyrody oraz użytek ekologiczny *Pogorzelska Struga*.

[**Wykaz pomników przyrody na terenie Miasta Otwocka**

Lp.	Lokalizacja pomnika przyrody	Opis pomnika	Obwód / wysokość	Akt prawny powołujący pomnik
1.	ul. Żeromskiego 59, Teklin dz. nr 46/2 obr. 58 przy budynku mieszkalnym	Dąb szypułkowy	3,1 / 18	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
2.	ul. Letnia 8, Śródmieście dz. nr 36/3 obr. 47 przed budynkiem mieszkalnym	Dąb szypułkowy	3,2 / 20	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
3.	ul. Kręta 21, Mlądz dz. nr 19 obr. 200 w ogrodzie	Wiąz szypułkowy	2,7 / 20	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
4.	ul. Zaciszna 32, Świder dz. nr 3 obr. 5 za budynkiem na działce zalesionej	Dąb szypułkowy i Sosna zwyczajna zrośnięte podwójnie pniami	1,5 / 22 1,1 / 22	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
5.	ul. Wierzbowa 15, Świder dz. nr 2/1 obr. 5 w ogrodzie obok boiska	Dąb szypułkowy „Dąb Dziadka Lisieckiego”	2,9 / 20	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
6.	Ul. Jana Pawła II róg ul. Poetyckiej, Świder Wsch. Dz. nr 66 obr. 101 w chodniku	Sosna zwyczajna	2,3 / 16	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
7.	Legionów 10, Śródmieście Dz. nr 34 obr. 143 W ogrodzie przed budynkiem	Sosna zwyczajna	2,2 / 20	Rozporz. Nr 17 Woj. Maz. z dn. 28.07.2004
8.	Osiedle „Zygmunta”, Śródmieście Dz. nr 76/7 obr. 47 Przy blokach OSM	Dąb szypułkowy o podwójnym pniu	3,30 / 26	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
9.	Ul. Krucza róg Armii Krajowej, Śródmieście Dz. nr 56/27 obr. 46 Osiedle OSM przy Urzędzie Miasta	Dąb szypułkowy o podwójnym pniu	2,19 + 2,16 / 26	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
10.	ul. Samorządowa 15/17, Śródmieście dz. nr 31 obr. 93 przed budnkiem	Dąb szypułkowy	3,37 / 27	Rozporz. Nr 4 Woj. Maz. z dn. 2.02.2004
11.	„Meran”, Jabłoma dz. nr 1 obr. 167 w drodze leśnej	Dąb szypułkowy	3,25 / 16	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009

[][1] zmiana SUiKZP

12.	„Meran", Jabłoma dz. nr 1 obr. 167 w drodze leśnej	Dąb szypułkowy	3,25 / 19	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
13.	„Meran", Jabłoma dz. nr 1 obr. 167 w drodze leśnej	Sosna zwyczajna	3,05 / 20	Rozporz. Nr 4 Woj. Maz. z dn. 2.02.2004
14.	Ul. Poniatowskiego i Andriolliego, Śródmieście Dz. nr 37/2 obr. 50 Teren osiedla OSM, przy granicy z terenem MDK	Sosna zwyczajna	2,36 / 16	Uchwała Nr VI1/76/1 1 Rady M. Otwocka z dn. 10.05.2011
15.	Ul. Krucza 1, Śródmieście Dz. nr 73/2 obr. 46 Teren osiedla OSM	Sosna zwyczajna	2,31 / 14	Uchwała Nr VI1/76/1 1 Rady M. Otwocka z dn. 10.05.2011
16.	Ul. Kochanowskiego 10/16, Śródborów Dz. nr 1/2 obr. 72 Teren dawnego szpitala neuropsychiatrycznego	Sosna zwyczajna o podwójnym pniu	2,17 + 2,70 / 20	Uchwała Nr VI1/76/1 1 Rady M. Otwocka z dn. 10.05.2011
17.	Ul. Kochanowskiego 10/16, Śródborów Dz. nr 1/2 obr. 72 Teren dawnego szpitala neuropsychiatrycznego	Sosna zwyczajna	3,50 / 22	Uchwała Nr VI1/76/1 1 Rady M. Otwocka z dn. 10.05.2011
18.	Ul. Grunwaldzka, Świder Dz. nr 71 obr. 106 Pas drogowy, przy posesji 15	Sosna zwyczajna	2,40 / 9	Uchwała Nr VI1/76/1 1 Rady M. Otwocka z dn. 10.05.2011
19.	Ul. Warszawska, Śródmieście Dz. nr 44 obr. 96 Pas drogowy, przy skrzyżowaniu z ul. Leśną	Iglicznia trójcierniowa	1,87 / 20	Uchwała Nr VI1/76/1 1 Rady M. Otwocka z dn. 10.05.2011
20.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Dąb szypułkowy	2,48 / 18	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
21.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	2,50 / 16	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
22.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	1,78 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
23.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	2,05 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
24.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	2,05 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
25.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	3,05 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019

26.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	2,75 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
27.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	2,05 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
28.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Dąb szypułkowy	3,60 / 20	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
29.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	2,10 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
30.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	2,00 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
31.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Dąb szypułkowy	2,75 / 20	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
32.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	1,68 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
33.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Dąb szypułkowy	3,25 / 20	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019

] [681]

.

Wnioski:

Otwock charakteryzuje duży udział obszarów ochrony przyrody, którymi objęte są rejony zachodniej oraz południowej i centralnej części miasta. Ochrony wymagają lokalne ciągi przyrodnicze, związane z systemem terenów położonych w granicach rezerwatów przyrody, Mazowieckiego Parku Kulturowego oraz Obszarów NATURA 2000 a także Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W mieście należy wykształcić system terenów zieleni publicznej w oparciu o dotychczas zachowane powiązania w części centralnej i zachodniej miasta.

Ze względu na juz zaistniałe istotne przekształcenia nie należy przewidywać funkcjonowania w mieście terenów rolnych.

[][1] zmiana SUiKZP

4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ, W TYM UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

4.1. WARTOŚCI KULTUROWE

Ważne znaczenie dla uatrakcyjnienia pobytów leczniczych i wypoczynkowych dla kuracjuszy, wypoczywających, odwiedzających i turystów mają też wartości kulturowe Otwocka. W szczególności dotyczy to obiektów zabytkowych i miejsc historycznych włączonych w sieć tras spacerowych, których atrakcjami są drewniane wille letniskowe w charakterystycznym stylu potocznie określanym jako „*świdermajer*".

Do istotnych wartości krajoznawczych, należą zachowane na części obszaru miasta fragmenty historycznych układów urbanistycznych (najlepiej zachowane w dawnym centrum uzdrowiskowym Otwocka, Śródborowie, Soplicowie).

Obiekty kurortowe

Funkcje kurortowe związane z leczeniem chorób płuc i krążenia w przeważającej mierze zlokalizowane są w rejonie pasma wydmowego Meran (wykorzystujące atrakcyjną rzeźbę terenu i zalesienie), dawnej strefie sanatoryjnej po północno - wschodniej stronie linii kolejowej oraz w Śródborowie.

4.2. ŚRODOWISKO KULTUROWE

Na środowisko kulturowe Otwocka składają się przede wszystkim:

- obiekty zabytkowe,
- fragmenty historycznych układów urbanistycznych,
- strefy archeologiczne,
- stanowiska archeologiczne.

Obiekty zabytkowe to przeważnie drewniane wille letniskowe (lista najważniejszych obiektów objętych ochroną w dalszej części tekstu). Obiekty zabytkowe zlokalizowane są w

różnych częściach miasta; znaczne zespoły zabudowy objętej ochroną konserwatorską występują na terenie Świdra Zachodniego, Świdra Wschodniego, sporo zabytkowych willi skupione jest po wschodniej stronie dworca PKP, wzdłuż ulicy Kościelnej, obiekty zabytkowe występują także na terenie Śródborowa i Soplicowa. Ich stan techniczny jest w ogromnej większości zły, wymagają one znacznych interwencji, co jest tym bardziej wskazane, że odrestaurowane i zrewitalizowane do nowych funkcji, mogą być dodatkową atrakcją dla przebywających w Otwocku turystów i wycieczkowiczów, jednocześnie pozwolą częściowo przypomnieć wizerunek uzdrowiska z początku wieku.

Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie zgłosił w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, urbanistyki i architektury następujące uwarunkowania konserwatorskie:

1. Utrwalenie uzdrowiskowo-letniskowych funkcji miasta położonego między rezerwatem Świder a Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym;
2. Zachowanie historycznego centrum Otwocka polegające na utrwaleniu siatki ulic, charakteru zabudowy, kierunku parcelacji i ochronie zieleni;
3. Zabezpieczenie przed różnymi inwestycjami pasa terenów centrum po wschodniej stronie torów kolejowych PKP:
   - utrzymanie historycznej funkcji mieszkaniowo-uzdrowiskowej z niewielkim udziałem handlu i usług w parterach domów przy ulicy Kościelnej i Warszawskiej,
   - utrzymanie zachowanego układu siatki ulic z bardzo ważną w rozwoju przestrzennym miasta ulicą Kościelną, stanowiącą oś widokową, zamkniętą budynkiem dworca PKP oraz bryłą kościoła Św. Wincentego a Paulo,
   - zachowanie dużych powierzchni parceli min. 2000 m^2; [~~stosunek~~ udział] [691] powierzchni zabudowanej do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 10%,
   - ochrona konserwatorska leśno-ogrodowego zagospodarowania działek, jako historycznego elementu kompozycji przestrzennej miasta,
   - ochrona alei drzew przy ulicy Kościelnej,
   - zachowanie historycznej zabudowy uzdrowiskowej w jak największym procencie z rewaloryzacją zabudowy drewnianej,

[][1] zmiana SUiKZP

- dopuszczenie wymiany zdewastowanych budynków przez zabudowę odtwarzającą skalę i charakter obiektów wolnostojących w otoczeniu ogrodowo-leśnym, o maksymalnej wysokości 3 kondygnacji,
- architektoniczne uporządkowanie i opanowanie powstającego chaosu przestrzennego przy ul. Warszawskiej;

4. Uwagi dotyczące zabezpieczenia pasa terenów centrum po zachodniej stronie torów kolejowych PKP:
   - zachowanie historycznej funkcji mieszkaniowej i handlowej w centrum i przy głównych ulicach,
   - utrzymanie bez zmian siatki ulic składającej się z przebiegających dawnych dróg z XIX wieku oraz ulic powstałych wskutek parcelacji w pierwszej połowie XX w.,
   - zachowanie w jak największym procencie zabudowy historycznej z jej rewaloryzacją zwłaszcza ginącej drewnianej,
   - zachowanie historycznej wielkości działki i rewaloryzacja zabudowy dawnego sanatorium Gurewicza przy ulicy Armii Krajowej 8,
   - objęcie ochroną alei drzew przy ul. Armii Krajowej,
   - dopuszczenie nowej zabudowy z określeniem wysokości 2 kondygnacji dla zabudowy jednorodzinnej i 3-4 kondygnacji w pierzejach ulic,
4. Ochronę widoku obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ich zabezpieczenie,
   - nie należy na tym terenie lokalizować obiektów przemysłowych i uciążliwych dla środowiska;
5. Zachowanie bez zmian, elementów układu przestrzennego i ulic:
   - dawnego miasta parku leśnego Śródborowa,
   - dawnej kolonii urzędniczej Soplicowa, które to założenia przestrzenne spełniało idee miast ogrodów i jest wyrazem rozwoju myśli urbanistycznej w Polsce.

4.2.1. Gminna Ewidencja Zabytków

[~~W mieście ustalono zakres gminnej ewidencji zabytków, do której należą zarówno obiekty wpisane do rejestru i ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora zabytków jak i obiekty chronione tylko jako wpisane do gminnej ewidencji~~. Gminna ewidencja zabytków (GEZ) miasta Otwocka została powołana Zarządzeniem Prezydenta Miasta Otwocka nr 242/2012 z dnia 6.12.2012 r. Od 2012 roku GEZ nie była aktualizowana i nie uwzględnia wszystkich

zabytków, obecnie znajdujących się w rejestrze i w ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (MWKZ)][1]

Do Rejestru Zabytków Woj, mazowieckiego wpisane zostały następujące obiekty ~~[(stan 2020 r.)]~~[1] - [70]stan 2023 r:

~~Lp.~~	~~Obiekt~~	~~Adres~~	~~Nr wpisu~~
~~1.~~	~~Ratusz *bud. A*~~	~~ul. Armii Krajowej 5~~	~~[936-A]~~[1] ~~[A-936]~~[1]
~~2.~~	~~Budynek administracyjny *bud. B*~~	~~ul. Armii Krajowej 5~~	~~[936-A]~~[1] ~~[A-936]~~[1]
~~3.~~	~~Budynek *(d. uzdrowisko Abrama Gurewicza)*~~	~~ul. Armii Krajowej 8~~	~~[937-A]~~[1] ~~[A-937]~~[1]
~~4.~~	~~Willa~~	~~ul. Bagatela 24~~	~~[940-A]~~[1] ~~[A-940]~~[1]
~~5.~~	~~Budynek prosektorium (d. kaplica) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego~~	~~ul. Borowa 14/18~~	~~[728-A]~~[1] ~~[A-729]~~[1]
~~6.~~	~~Dom (d. budynek administracyjny) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego~~	~~ul. Borowa 14/18~~	~~[728-A]~~[1] ~~[A-730]~~[1]
~~7.~~	~~Dom (d. dom lekarzy) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego~~	~~ul. Borowa 14/18~~	~~[728-A]~~[1] ~~[A-731]~~[1]
~~8.~~	~~Dom z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego~~	~~ul. Borowa 14/18~~	~~[728-A]~~[1] ~~[A-732]~~[1]
~~9.~~	~~Garaż z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego~~	~~ul. Borowa 14/18~~	~~[728-A]~~[1] ~~[A-733]~~[1]
~~10.~~	~~Kuchnia i pralnia z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego~~	~~ul. Borowa 14/18~~	~~[728-A]~~[1] ~~[A-734]~~[1]
~~11.~~	~~Wartownia (d. stróżówka) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego~~	~~ul. Borowa 14/18~~	~~[728-A]~~[1] ~~[A-735]~~[1]
~~12.~~	~~Wieża ciśnień z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego~~	~~ul. Borowa 14/18~~	~~[728-A]~~[1] ~~[A-736]~~[1]
~~13.~~	~~[Zespół d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego~~	~~ul. Borowa 14/18~~	~~728-A]~~[1]
~~14.~~	~~Budynek główny z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego~~	~~ul. Borowa 14/18~~	~~[728-A]~~[1] ~~[A-728]~~[1]
~~15.~~	~~[Prewentorium* (kolonie letnie) dla dzieci gruźliczych "Olin"*~~	~~ul. Borowa 6/12~~	~~708-A]~~[711]
~~16.~~	~~Kaplica d. Prewentorium "Olin" [Wpis obejmuje budynek główny oraz budynek kaplicy; budynek główny spalony -nie wydano decyzji o skreśleniu z rejestru zabytków.]~~[1]	~~ul. Borowa 6/12~~	~~[708-A]~~[1] ~~[A-737]~~[1]

[70] Wykaz zabytków zaktualizowany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP

~~17.~~	~~Obserwatorium magnetyzmu ziemskiego - budynek pomiarów absolutnych~~	~~ul. Brzozowa 2~~	~~[943-A][1] [A-943][1]~~
~~18.~~	~~Obserwatorium magnetyzmu ziemskiego - budynek przyrządów samopiszących wariometru~~	~~ul. Brzozowa 2~~	~~[943-A][1] [A-943][1]~~
~~19.~~	~~Budynek dawnego sądu grodzkiego~~	~~ul. Czaplickiego 7~~	~~[1633-A A-1582]~~ [721]
~~20.~~	~~Kasyno~~	~~ul. Filipowicza 9~~	~~[938-A][1] [A-938][1]~~
~~21.~~	~~Park przy d. Kasynie~~	~~ul. Filipowicza 9~~	~~[938-A][1] [A-938][1]~~
~~22.~~	~~Budynek (wraz z zielenią w granicach posesji)~~	~~ul. Kochanowskiego 6/8~~	~~[939-A][1] [A-939][1]~~
~~23.~~	~~Willa "Pałacyk" (wraz z otaczającym terenem)~~	~~ul. Kolorowa 14~~	~~[A-27][1] [A-947][1]~~
~~24.~~	~~Willa „Albinów” (wraz z działką)~~	~~ul. Lelewela 3~~	~~[1637-A][1] [A-1637][1]~~
~~25.~~	~~Willa "Wertheimówka" (I) wraz z działką~~	~~ul. Piłsudskiego 16~~	~~[1640-A][1] [A-1640][1]~~
~~26.~~	~~Dom ogrodnika przy willi "Wertheimówka" wraz z działką~~	~~ul. Piłsudskiego 16A~~	~~[1640-A][1] [A-1640][1]~~
~~27.~~	~~Willa "Wertheimówka" (II) wraz z działką~~	~~ul. Piłsudskiego 18~~	~~[1640-A][1] [A-1640][1]~~
~~28.~~	~~Budynek mieszkalno-gospodarczy z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~[714-A][1] [A-714][1]~~
~~29.~~	~~Pawilon "A" z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~[714-A][1] [A-714][1]~~
~~30.~~	~~Pawilon "B" z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~[714-A][1] [A-714][1]~~
~~31.~~	~~Pralnia ob. stacja dializ z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~[714-A][1] [A-714][1]~~

[][1] zmiana SUiKZP

~~32.~~	~~Rotunda z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~[714-A][1] [A-714][1]~~
~~33.~~	~~Stacja elektryczna tzw. rotunda z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~[714-A][1] [A-715][1]~~
~~34.~~	~~Wieża ciśnień z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~[714-A][1] [A-716][1]~~
~~35.~~	~~Zakład patomorfologii z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~[714-A][1] [A-717][1]~~
~~36.~~	~~Zespół bramny z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~[714-A][1] [A-718][1]~~
~~37.~~	~~[Zespół szpitalny d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~714-A][1]~~
~~38.~~	~~Pawilon główny z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~[714-A][1] [A-714][1]~~
~~39.~~	~~willa „Raciążanka" z ogrodem~~	~~Ul. Struga 4~~	~~*[1634-A A-1609]*[1]~~
~~40.?~~	~~Willa "Julia"~~	~~ul. Warszawska 23~~	~~[922-A][1] [A-922][1]~~
~~41.~~	~~Budynek d. dworca kolejki dojazdowej wąskotorowej~~	~~ul. Wawerska 9~~	~~[1632-A][1] [A-1632][1]~~
~~42.~~	~~willa z ogrodem~~	~~ul. Zamenhofa 4~~	~~[1452-A][1] [A-1452][1]~~
~~43.~~	~~[wiata peronowa z poczekalnią na stacji kolejowej Świder Przystanek osobowy Świder z zespołu przystanków i wiat na linii Otwockiej i Grodziskiej: wiata, budynek poczekalni i kasy biletowej oraz peron][1]~~	~~*Świder* , ul. Jana Pawła~~	~~[1017-A][1] [A-1017][1]~~
~~44.~~	~~[Willa "Nowość II"~~	~~ul. Kościuszki 5~~	~~A-1553~~
~~45.~~	~~Willa „Nowość"~~	~~ul. Kościuszki 7~~	~~A-1554~~
~~46.~~	~~Willa "u Dziadka"~~	~~ul. Mickiewicza 43/47~~	~~A-1403~~
~~47.~~	~~Willa "Bermanówka" także "Soplicówka" (ob. Muzeum)~~	~~ul. Narutowicza 2~~	~~decyzja z dnia 22.07.2020 r.~~
~~48.~~	~~Dworzec PKP wraz z wiatą peronową~~	~~ul. Orla 1~~	~~A-1296~~

[][1] zmiana SUiKZP

~~49.~~	~~Budynek dawnego Sanatorium Przeciwgruźlicznego Sejmiku Warszawskiego im. Stanisława Okulicza~~	~~ul. Samorządowa 16/20~~	~~A-1342~~
~~50.~~	~~Obserwatorium magnetyzmu ziemskiego - budynek mieszkalny~~	~~ul. Turystyczna 20~~	~~A-943~~
~~51.~~	~~Pensjonat Ołtuskiego~~	~~ul. Willowa 6~~	~~A-1547]~~[1]

	nazwa obiektu	dokument wpisu	adres	
1	ratusz	A-936 z 1979-01-31	Armii Krajowej	5
2	budynek administracyjny	A-936 z 1979-01-31	Armii Krajowej	5
3	uzdrowisko Abrama Gurewicza	A-937 z 1979-01-31, MWKZDMS41140-3/2050/03 z 2003-04-22	Armii Krajowej	8
4	ogród d. uzdrowiska Abrama Gurewicza	MWKZDMS41140-3/2050/03 z 2003-04-22	Armii Krajowej	8
5	budynek gospodarczy	A-1695 z 2022-03-09	Armii Krajowej	8A
6	domek dróżnika Kolei Nadwiślańskiej	A-1695 z 2022-03-09	Armii Krajowej	8A
7	willa	A-940 z 1979-01-31	Bagatela	24
8	zespół d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	A-728 z 2006-01-30	Borowa	14/18
9	prosektorium z kaplicą	A-728 z 2006-01-30	Borowa	14/18
10	budynek główny	A-728 z 2006-01-30	Borowa	14/18
11	budynek mieszkalny III	A-728 z 2006-01-30	Borowa	14/18
12	budynek mieszkalny II	A-728 z 2006-01-30	Borowa	14/18
13	wartownia	A-728 z 2006-01-30	Borowa	14/18
14	budynek mieszkalny I	A-728 z 2006-01-30	Borowa	14/18
15	garaż	A-728 z 2006-01-30	Borowa	14/18
16	kuchnia i pralnia	A-728 z 2006-01-30	Borowa	14/18
17	wieża ciśnień	A-728 z 2006-01-30	Borowa	14/18
18	otoczenie	A-728 z 2006-01-30	Borowa	14/18
19	budynek główny d. Sanatorium Olin	A-708 z 2006-03-20	Borowa	6/12
20	kaplica	A-708 z 2006-03-20	Borowa	6/12
21	otoczenie	A-708 z 2006-03-20	Borowa	
222	willa	A-1633 z 1997-06-26 A-1582 z 2020-06-06	Władysława Czaplickiego	7
23	kasyno, ob. szkoła	A-938 z 1979-01-31	gen. Juliana Filipowicza	9
24	park	A-938 z 1979-01-31	gen. Juliana Filipowicza	

25	dom	A-939 z 1979-01-31	Jana Kochanowskiego	6
26	ogród	A-939 z 1979-01-31	Jana Kochanowskiego	6
27	willa	A-27 z 1999-12-27 A-947 z 2010-09-27	Kolorowa	14
28	willa, d. pensjonat	WRD.5140.1.31.2020 A-1710 z 2022-07-01	Marii Konopnickiej	12/14
29	budynek	A-1654 z 2021-08-20	Kościelna	16
30	budynek	A-1654 z 2021-08-20	Kościelna	18
31	dom	WRD.5140.1.6.2020 KP z 2021-02-18	Tadeusza Kościuszki	20
32	willa Nowość II	A-1553 z 2019-10-25	Tadeusza Kościuszki	5
33	willa Nowość	A-1554 z 2019-11-08	Tadeusza Kościuszki	7
34	willa Albinów	1637-A z 1997-09-12	Joachima Lelewela	3
35	willa U Dziadka	A-1403 z 2017-11-09	Adama Mickiewicza	43/47
36	dom ("Bermanówka")	A-1589 z 2020-07-22	Gabriela Narutowicza	2
37	wieża ciśnień	A-1663 z 2021-09-27	Orla	1A
38	budynek dworca kolejowego z wiatą peronową	A-1296 z 2015-05-06	Orla	1
39	zespół willowy Wertheimówki	A-1640 z 1997-10-03	Józefa Piłsudskiego	16-18A
40	budynek mieszkalny	A-1640 z 1997-10-03	Józefa Piłsudskiego	16
41	budynek mieszkalny	A-1640 z 1997-10-03	Józefa Piłsudskiego	18
42	domek ogrodnika	A-1640 z 1997-10-03	Józefa Piłsudskiego	18A
43	zespół szpitalny d. Sanatorium m. st. Warszawy i Towarzystwa Briujs-Zdrowie	A-714 z 2006-09-07	Władysława St. Reymonta	83/91
44	budynek mieszkalno-gospodarczy	A-714 z 2006-09-07	Władysława St. Reymonta	83/91
45	budynek zakładu patomorfologii	A-714 z 2006-09-07	Władysława St. Reymonta	83/91
46	pralnia	A-714 z 2006-09-07	Władysława St. Reymonta	83/91
47	pawilon sanatoryjny I	A-714 z 2006-09-07	Władysława St. Reymonta	83/91
48	pawilon sanatoryjny III	A-714 z 2006-09-07	Władysława St. Reymonta	83/91
49	pawilon sanatoryjny II	A-714 z 2006-09-07	Władysława St. Reymonta	83/91
50	brama ze stróżówkami	A-714 z 2006-09-07	Władysława St. Reymonta	83/91

51	wieża ciśnień	A-714 z 2006-09-07	Władysława St. Reymonta	83/91
52	stacja elektryczna, tzw. Rotunda	A-714 z 2006-09-07	Władysława St. Reymonta	83/91
53	otoczenie	A-714 z 2006-09-07	Władysława St. Reymonta	83/91
54	sanatorium przeciwgruźlicze	A-1342 z 2016-08-03	Samorządowa	16/20
55	otoczenie	A-1342 z 2016-08-03	Samorządowa	16/20
56	willa Raciążanka wraz z terenem działki	A-1634-- z 1997-06-26, A-1609 z 2020-12-08	Andrzeja Struga	4
57	willa	A-992 z 1980-06-14	Warszawska	23
58	Budynek d. dworca kolejki dojazdowej wąskotorowej wraz z najbliższym otoczeniem	1632-A z 1997-06-26	Wawerska	9
59	d. pensjonat	A-1547 z 2019-01-16	Willowa	6
60	zespół budynków Obserwatorium Magnetyzmu Ziemskiego	A-943 z 1979-04-14	Brzozowa / Turystyczna	2 / 20
61	budynek Variometru	A-943 z 1979-04-14	Brzozowa / Turystyczna	2 / 20
62	budynek pomiarów absolutnych	A-943-A z 1979-04-14	Brzozowa / Turystyczna	2 / 20
63	budynek mieszkalny	A-943 z 1979-04-14	Brzozowa / Turystyczna	2 / 20
64	zieleń w granicach posesji	A-943 z 1979-04-14	Brzozowa / Turystyczna	2 / 20
65	willa	A-1452 z 1990-11-20	Ludwika Zamenhofa	4
66	ogród leśny	A-1452 z 1990-11-20	Ludwika Zamenhofa	4
67	Przystanek osobowy Świder z zespołu przystanków i wiat na linii Otwockiej i Grodziskiej: wiata, budynek poczekalni i kasy biletowej oraz peron	A-1017 z 2010-07-01		

[~~Obiekty inne niż wpisane do rejestru WKZ umieszczone w gminnej ewidencji zabytków.~~][1]

Ochroną objęte są także następujące obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków [(po aktualizacji w 2017 r. [73]i później)][1]:

Lp.	Obiekt	Adres
1.	cmentarz rzymskokatolicki	Michała Elwiro Andriollego
2.	[Dom	Michała Elwiro Andriollego 1

[73] Wykaz zabytków zaktualizowany w związku ze zmiana Studium z 2023 r.

3.	Dom handlowy „Pod Zegarem”	Michała Elwiro Andriollego 7/11
4.	Dom d. Restauracja Cassino	Michała Elwiro Andriollego 13
5.	Dom	Michała Elwiro Andriollego 35
6.	Willa	Michała Elwiro Andriollego 45
7.	dom mieszkalny	Michała Elwiro Andriollego
8.	Kinoteatr „Oaza” (obecnie teatr im. Stefana Jaracza)	Armii Krajowej 4
9.	Willa "Pod Muzami"	Bagatela 27
10.	Sanatorium "Sopliczanka"	Bernardyńska 13
11.	Sanatorium	Bernardyńska 13A
12.	Basen kąpielowy z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
13.	Budynek biurowo-sztabowy z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
14.	Budynek gospodarczy z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
15.	Budynek magazynowy (I) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
16.	Budynek magazynowy (II) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
17.	Budynek magazynowy (III) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
18.	Budynek magazynowy (IV) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
19.	Budynek magazynowy (V) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
20.	Budynek magazynowy (VI) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
21.	Budynek socjalny z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
22.	Budynek stacji benzynowej z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
23.	Budynek techniczny z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
24.	Chlewnia z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
25.	Cieplarnia (I) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
26.	Cieplarnia (II) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
27.	Dom (I) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
28.	Dom (II) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18

29.	Dom (III) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
30.	Garaż (II) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
31.	Garaż (III) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
32.	Kotłownia z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
33.	Trafostacja z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
34.	Obserwatorium ~~magentyzmu~~ magnetyzmu ziemskiego- budynek laboratorium	Brzozowa 2, Turystyczna 20
35.	Dom	Fryderyka Chopina 11
36.	Dom	Fryderyka Chopina 16
37.	Dom	Fryderyka Chopina 17
38.	Willa	Stefana Czarnieckiego 6
39.	Pensjonat	Jarosława Dąbrowskiego 3
40.	Willa „Galarda”	Dębowa 3
41.	Sanatorium Dr. Przygody II	Kazimierza Dłuskiego 1
42.	Willa	Dwernickiego 1
43.	Willa	Emilli Plater 37
44.	Willa	Emilli Plater 41
45.	Willa	Feliksów 8
46.	Dom	Fredry 9
47.	Dom	Fredry 12
48.	Willa	Gliniecka 11
49.	Willa	Górna 50, Górna 52
50.	Willa	Górna 71
51.	Dom	Górna 86
52.	Dom	Górna 94
53.	Dom	Górna 104 (d. 106)
54.	Pensjonat	Grzybowa 1
55.	Willa	Jana Pawła II 5A
56.	Willa	Jana Pawła II 11, Jana Pawła 13
57.	Willa	Jana Pawła II 14
58.	Willa "Halina"	Jana Pawła II 18A
59.	Willa	Jana Pawła II 71
60.	Willa	Jaremy 4
61.	Willa	Jaremy 5
62.	Willa	Jaremy 7
63.	Szkoła im. Władysława Reymonta	Karczewska 14/16
64.	dom	Jana Kilińskiego 7a
65.	willa "Glinianka"	Klonowa 2

66.	Zespół dawnego Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych Żydów "Zofiówka"-	Jana Kochanowskiego 10
67.	Dom	Hugona Kołłątaja 29
68.	Pensjonat	Hugona Kołłątaja 78
69.	Willa	Hugona Kołłątaja 83
70.	Willa "Wedla"	Hugona Kołłątaja 92
71.	Dom	Marii Konopnickiej 4
72.	pensjonat	Marii Konopnickiej 7
73.	Dom	Marii Konopnickiej 11][1]
	~~Willa "Leonówka",~~	~~Konopnickiej 12/14~~
74.	[Willa	Marii Konopnickiej 13
75.	Willa	Marii Konopnickiej 13A
76.	Dom	Marii Konopnickiej 22
77.	Kościół Par. pw. Św. Wincentego a' Paulo	Mikołaja Kopernika 1
78.	Sanatorium Wiśniewskiego	Mikołaja Kopernika 8
79.	Willa	Koszykowa 1
~~80.~~	~~Pensjonat "Szeliga II"~~	~~Kościelna 16~~
~~81.~~	~~Dom "Szeliga I"~~	~~Kościelna 18~~
82.	Willa	Kościelna 19
83.	Willa	Kościelna 22
84.	Pensjonat	Kościelna 23
85.	Willa "Podole"	Tadeusza Kościuszki 15
86.	Willa Gen. Jacymirskiego	Tadeusza Kościuszki 19][1]
~~87.~~	~~Willa, ob. dom wielorodzinny~~	~~Kościuszki 20~~
88.	[Dom Sanatorium Wiśniewskiego	Tadeusza Kościuszki 21
89.	Willa "Aleksandryn"	Tadeusza Kościuszki 29
90.	Willa "Elhade"	Tadeusza Kościuszki 30
91.	Willa "Róża"	Tadeusza Kościuszki 32
92.	Willa	Tadeusza Kościuszki 37
93.	Willa	Tadeusza Kościuszki 39
94.	Willa "Danuta"	Zygmunta Krasińskiego 2
95.	dworek "Bojarów"	Józefa Ignacego Kraszewskiego 87
96.	Willa "Martynówka"	Kraszewski ego 101
97.	Willa	Krótka 2
98.	Willa	Krótka 4
~~99.~~	~~Willa~~	~~Krótka 10~~
100.	Willa J. Szwarca	Kubusia Puchatka 40
101.	Willa "Zulita"	Legionów 2
102.	Willa	Joachima Lelewela 7
103.	Pensjonat "Śródborowianka"	Literacka 6
104.	Willa	Literacka 10
105.	Willa	Majowa 7
106.	Willa „Salomonka”	Majowa 8

107.	Willa "Jawory"	Majowa 12
108.	Dom	Majowa 24
109.	Willa	Majowa 35
110.	Willa "Na Górce"	Prof. Stefana Kazimierza Malawskiego 10 (d. Czarneckiego)
111.	Dom	Mała 3
112.	Dom	Mała 5
113.	Willa	Heleny Marusarzówny 27
114.	Willa	Heleny Marusarzówny 35
115.	Willa	Heleny Marusarzówny 37
116.	Willa	Jana Matejki 2
117.	Pensjonat "Eugenia"	Jana Matejki 4
118.	Willa	Adama Mickiewicza 23
119.	Willa	Adama Mickiewicza 25
120.	Willa	Adama Mickiewicza 31
121.	Willa „Lubaszówka”	Adama Mickiewicza 33
122.	Willa	Adama Mickiewicza 35
123.	Stróżówka	Adama Mickiewicza 44
124.	Willa	Stanisława Moniuszki 13
125.	Willa	Stanisława Moniuszki 19
126.	Willa "Zalesiona"	Stanisława Moniuszki 20
127.	Pensjonat	Stanisława Moniuszki 23
128.	Pensjonat	Stanisława Moniuszki 25
129.	Pensjonat	Stanisława Moniuszki 27
~~130.~~	~~Pensjonat~~	~~Moniuszki 29]~~[1]
131.	[~~Willa "Soplicówka" (ob. Muzeum)~~	~~Narutowicza 2~~] [741]
132.	[Dom	Gabriela Narutowicza 51
133.	Dom	Gabriela Narutowicza 53
134.	dom wielorodzinny	Gabriela Narutowicza 78
135.	Dom Kultury	Gabriela Narutowicza 82C
~~136.~~	~~Wieża Ciśnień~~	~~Orla 1A~~
137.	Dom dla pracowników Kolei	Orla 1C
138.	Budynek Administracyjny PKP	Orla 5
139.	Pensjonat	Piękna 2
140.	Willa	Plac Wolności 3
141.	Willa	Plac Wolności 5
142.	Dom	Józefa Piłsudskiego 8/14
143.	Willa	Józefa Piłsudskiego 9
144.	Dom	Józefa Piłsudskiego 22
145.	Willa	Poetycka 5
146.	Willa	Poetycka 21

[][1] zmiana SUiKZP

147.	Willa	Pogodna 6
148.	Willa	Pogodna 7
149.	Willa "Agatka"	Józefa Poniatowskiego 11
150.	Dom	Józefa Poniatowskiego 23
151.	Willa	Józefa Poniatowskiego 31
152.	Dom	Józefa Poniatowskiego 33
153.	Dom	Józefa Poniatowskiego 35
154.	Dom	Józefa Poniatowskiego 37
155.	Dom	Józefa Poniatowskiego 39
156.	Willa	Józefa Poniatowskiego 40
157.	Domek Kolejarski	Powstańców Warszawy 2
158.	Willa "Epszteinów"	Bolesława Prusa 1/3
159.	Willa "Kasperowiczówka"	Bolesława Prusa 13
160.	Pensjonat	Pusta 2
161.	Willa "Stasin"	Władysława Stanisława Reymonta 16
162.	willa "Lala"	Władysława Stanisława Reymonta 29
163.	~~Dom~~ Budynek mieszkalno-usługowy	Władysława Stanisława Reymonta 36/38
164.	dom wielorodzinny	Władysława Stanisława Reymonta 59
165.	Budynek d. wagi samochodowej z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Władysława Stanisława Reymonta 83/91
166.	Dyspozytornia karetek z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Władysława Stanisława Reymonta 83/91
167.	Kapliczka z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Władysława Stanisława Reymonta 83/91
168.	Magazyn laboratorium z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Władysława Stanisława Reymonta 83/91
169.	Magazyn paliw z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Władysława Stanisława Reymonta 83/91
170.	Magazyn sprzętu p.poż z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Władysława Stanisława Reymonta 83/91
171.	Zakład pogrzebowy z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Władysława Stanisława Reymonta 83/91
172.	Willa	Samorządowa 8

173.	Dom	Samorządowa 22A
174.	Willa	Słoneczna 8
175.	Willa	Słoneczna 15
176.	Willa "Salomea"	Juliusza Słowackiego 11
177.	Willa	Józefa Sowińskiego 6A, 6B
~~178.~~	~~Willa "Raciążanka"~~	~~Struga 4~~
179.	Willa	Sucha 7
180.	budynek Mazowieckiego Zespołu Parków Krajo~~za~~brazowych zw. "Gomułkówką"	Józefa Sułkowskiego 11
181.	dom mieszkalny wielorodzinny	Syrokomli 35
182.	Pensjonat "Płomień"	Szwoleżerów 10
183.	Willa	T. Ślusarskiego 1
184.	Dom	Świerkowa 14
185.	dom wielorodzinny	Świerkowa 16
186.	Willa	Turystyczna 18
187.	Stacja Kolejki Wąskotorowej	Turystyczna 19
188.	Most kolei wąskotorowej linii Jabłonna - Karczew	Turystyczna
189.	Sanatorium Dr. Przygody I	Warszawska 5
190.	Willa "Lucyna", lub "Oleńka"	Warszawska 34
191.	Willa	Warszawska 65
192.	Willa	Wiązowska 29
193.	Willa	Wiejska 89
194.	~~Pensjonat~~ Willa „Helenówka”	Wierchowa 15][1]
195.	pensjonat "Meran"	Wierzbowa 3
~~196.~~	~~[Pensjonat Ołtuskiego~~	~~Willowa 6~~
197.	Willa	Michała Wołodyjowskiego 3
198.	Pensjonat	Wyzwolenia 1
199.	Pensjonat	Zaciszna 24
200.	Pensjonat	Zaciszna 26
201.	Willa	Zaciszna 40][1]
~~202.~~	~~Budynek I~~	~~Zaciszna 42~~
~~203.~~	~~Budynek II~~	~~Zaciszna 42~~
204.	[Willa "Agatka"	Zaciszna 45
205.	Willa "Heljana"	Zaciszna 48A
206.	Willa	Zaciszna 48B
207.	Willa	Ziołowa 8
208.	Dom	Stefana Żeromskiego 10
209.	Apteka	Stefana Żeromskiego 16
210.	Willa	Stefana Żeromskiego 38
211.	Willa "Swoboda"	Stefana Żeromskiego 60/62A
212.	Willa "Moje Złotko"	Stefana Żeromskiego 74] [1]
213.	Układ urbanistyczny Soplicowa	teren w granicach: ul. Armii Krajowej, ul. Gabriela Narutowicza, wzdłuż południowej granicy posesji zlokalizowanych przy ul.

		Józefa Bema oraz drogi bez nazwy będącej jej kontynuacją - wzdłuż wschodniej granicy posesji zlokalizowanych przy ul. Bernardyńskiej, ul. Jana Skrzyneckiego (z wyłączeniem zewnętrznych ulic granicznych układu)
214.	Układ urbanistyczny Śródborowa	teren w granicach: ul. Warszawska, ul. Gabriela Narutowicza, ul. Aleksandra Fredry, ul. Franciszka Druckiego Lubeckiego, wzdłuż południowej granicy posesji przy ul. Kubusia Puchatka, ul. Zygmunta Krasińskiego, ul. Władysława Stanisław Reymonta, wzdłuż ulicy ograniczającej od wschodu teren Mazowieckiego Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy, dalej w kierunku wschodnim wzdłuż granic działek oznaczonych nr 1 (obr. 74), 53 (obr. 99), 1 (obr. 167), 1, 9, , 8, 13, 14, 17 (obr. 169), ul. Niezapominajki, wzdłuż wsch. granicy dz. 177/2 i 179 (obr. 259), ul. Gabriela Narutowicza, ul. Ojca Rafała Kalinowskiego i jej przedłużenie, granica administracyjna miasta Otwocka do ul. Warszawskiej (z wyłączeniem niewielkiego obszaru u zbiegu ulic Gabriela Narutowicza i Władysława Stanisława Reymonta zagospodarowanego po okresie wojennym, w zakres wpisu nie wchodzą zewnętrzne ulice graniczne układu)
215.	Układ urbanistyczny d. letniska Świder	teren w granicach: ul, Wiązowska, ul. Ostrowska, ul. Władysława Stanisława Reymonta, wzdłuż granicy działek pomiędzy ulicami Zakopiańską a Japońską, wzdłuż torów kolejowych, w poprzek działki nr 96 (obr. 42) i ul. Górnej, pd-wsch granica działek nr 84, 83, 35/4, 35/7, 35/6, 35/1 (obr. 42), 59/5, 33, 30, 29, 28, 27, 26 (obr. 41), ul. Świderska, wsch. granica działek nr 4, 41, 45 (obr. 11), ul. Słoneczna, ul. Władysława Łokietka, ul. Wczasowa, ul. Tysiąclecia, ul. Stefana Batorego, ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego i dalej brzegiem rzeki Świder (z wyłączeniem zewnętrznych ulic granicznych)

[~~oraz obiekty chronione jako wpisane do gminnej ewidencji zabytków:~~

~~Lp.~~	~~Obiekt~~	~~Adres~~
~~1.~~	~~dom mieszkalny jednorodzinny~~	~~Chopina 16~~
~~2.~~	~~dom mieszkalny jednorodzinny~~	~~Górna 94 – Świder~~
~~3.~~	~~dom mieszkalny jednorodzinny~~	~~Górna 106 – Świder~~
~~4.~~	~~willa – dom mieszkalny jednorodzinny~~	~~Konopnickiej 13~~
~~5.~~	~~willa – dom mieszkalny wielorodzinny~~	~~Konopnickiej 13A~~
~~6.~~	~~kościół parafialny p.w. św. Wincentego a Paulo~~	~~Kopernika 1~~
~~7.~~	~~dawny pensjonat dra Martyszewskiego~~	~~Kościelna 23~~
~~8.~~	~~dom mieszkalny wielorodzinny, (willa „Bojarów”, „Bojarowo”)~~	~~Kraszewskiego 87~~

~~9.~~	~~dom wypoczynkowy „Śródborowianka”, dawny pensjonat~~	~~Literacka 6~~
~~10.~~	~~dom mieszkalny wielorodzinny (obecnie Urząd Skarbowy, dawny pensjonat „Eugenia”)~~	~~Matejki 4~~
~~11.~~	~~wieża ciśnień~~	~~Orla 1A~~
~~12.~~	~~gmach dworca kolejowego~~	~~Orla 1B~~
~~13.~~	~~apteka (dawniej budynek administracyjny)~~	~~Orla 5~~
~~14.~~	~~dom mieszkalny wielorodzinny~~	~~Pogodna 4/6~~
~~15.~~	~~budynek główny w zespole 2 budynków dawnego Sanatorium S. Okulicza, po II wojnie światowej - Sanatorium L. Waryńskiego~~	~~Samorządowa 16-20~~] [751]

Ponadto w mieście istnieje nadal ponad 80 obiektów drewnianych zrealizowanych niegdyś w stylu "*świdermajer*". Ta zdekapitalizowana „wielorodzinna” zabudowa drewniana byłych willi letniskowych i pensjonatów wymaga oceny jej stanu technicznego i określenia szans i sposobów ratowania budynków kojarzonych jako „styl otwocki”.

4.2.2. Archeologiczne dobra kultury

Obszar Otwocka, szczególnie tereny położone wzdłuż rzeki Świder, to rejon najstarszego osadnictwa pradziejowego na Mazowszu. Pozostałości dawnych obozowisk, osad, cmentarzy zachowane w ziemi datowane są od 9 tys. lat przed naszą erą do XV-XVI w. [~~Z materiałów przesłanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie (pismo z dnia 10 maja 1999 r. Nr WKZiA Otwock 20/63/2353/98.99) wynika, że: w granicach administracyjnych miasta Otwocka zlokalizowanych jest 45 stanowisk archeologicznych oraz 30 konserwatorskich stref archeologicznych. Około 80%~~ Większość][1] stanowisk zostało zadokumentowanych w trakcie szczegółowych badań inwentaryzacyjnych prowadzonych w latach 1988-89, pozostałe to stanowiska odkrywane w trakcie doraźnych badań terenowych prowadzonych w okresie międzywojennym i w latach 60. [~~Kilkanaście stanowisk archeologicznych odkrytych pod koniec ubiegłego wieku i w latach międzywojennych nie zweryfikowanych w terenie włączono do konserwatorskich stref archeologicznych - stref obserwacji archeologicznych.~~] [761]

Wśród stanowisk archeologicznych, na szczególną ochronę zasługują zinwentaryzowane i zweryfikowane obiekty wytypowane do rejestru zabytków. Na terenie

[][1] zmiana SUiKZP
[][1] zmiana SUiKZP

Otwocka jest 8 takich stanowisk. Wyżej wymienione stanowiska, zlokalizowane na terenach rolnych, obszarach leśnych i ugorach należy wyłączyć z wszelkich zmian w użytkowaniu terenu.

Pozostałe stanowiska archeologiczne i konserwatorskie strefy archeologiczne, położone na gruntach rolnych, obszarach leśnych i ugorach należy pozostawić jak najdłużej w dotychczasowym użytkowaniu.

Na obszarach stanowisk archeologicznych i konserwatorskich stref archeologicznych [~~i~~][1] położonych na terenach zabudowanych lub przewidzianych do zabudowy, każda zamierzona zmiana w użytkowaniu terenu i planowana inwestycja [~~(kubaturowa, drogowa, związana z uzbrojeniem terenu oraz robotami ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu poniżej 30 cm od istniejącego poziomu)~~ podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami m.in.][1] musi być uzgadniana [~~przez Urząd Miasta~~][1] z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zmiany w użytkowaniu terenu wynikające z planowanej realizacji inwestycji na [~~obszarach stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia na koszt inwestora archeologicznych badań wykopaliskowych, a na obszarach konserwatorskich stref archeologicznych zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego przy działaniach związanych z robotami ziemnymi. Ze względu na specyfikę archeologicznych prac badawczych i dokumentacyjnych tereny lokalizacji archeologicznych dóbr kultury będą mogły być dopuszczone do zmiany użytkowania po przeprowadzeniu szerokoprzestrzennych badań wykopaliskowych na całym obszarze stanowiska – wyklucza się prowadzenie badań wykopaliskowych na małych obszarach.~~ terenach, na których znajdują się zabytki archeologiczne, mogą wymagać przeprowadzenia na koszt inwestora badań archeologicznych. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji.][1]

Wojewódzki Konserwator Zabytków, biorąc pod uwagę powyższe utrudnienia oraz koszty prac archeologicznych wnioskuje o wyłączenie z działalności gospodarczej stanowisk archeologicznych.

[Tabela zawierająca stanowiska archeologiczne – na podstawie wykazu przesłanego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w 2017 r.:

LP.	OBSZAR/NR STANOWISKA	OKREŚLENIE OBIEKTU	LOKALIZACJA
1	58-69/1	osada (starożytność)	Mlądz
2	58-69/2	ślady osadnictwa (starożytność)	Mlądz

3	58-69/3	ślady osadnictwa (późny neolit, starożytność, XIII/XIV w.)	Mlądz
4	58-69/4	ślad osadnictwa (późny neolit/wczesna epoka brązu), osada (epoka brązu - okres halsztacki)	Mlądz
5	58-69/5	osada (XIV-XVI w.)	Wólka Mlądzka
6	58-69/6	osada (późny okres lateński - okres wpływów rzymskich)	Wólka Mlądzka
7	58-69/67	osada (wczesna epoka brązu)	brak szczegółowej lokalizacji
8	58-69/68	osada (neolit)	brak szczegółowej lokalizacji
9	58-69/7	ślady osadnictwa (średniowiecze)	Wólka Mlądzka
10	59-68/10	ślady osadnictwa (okres wpływów rzymskich)	brak szczegółowej lokalizacji
11	59-68/21	osadnictwo (neolit)	Świdry Wielkie
12	59-68/24	osada (neolit, wczesna epoka brązu)	
13	59-68/29	ślady osadnictwa (okres wczesnośredniowieczny)	
14	59-68/30	osadnictwo/zagroda (XV-XVII-XVIII w.)	
15	59-68/31	ślady osadnictwa (neolit, starożytność, średniowiecze)	
16	59-68/32	ślady osadnictwa (średniowiecze)	
17	59-68/33	ślady osadnictwa (średniowiecze)	
18	59-68/34	ślady osadnictwa (paleolit-mezolit-neolit)	
19	59-68/35	osada (okres halsztacki i lateński)	
20	59-68/36	ślady osadnictwa (mezolit)	Świdry Wielkie
21	59-68/37	ślady osadnictwa (średniowiecze/nowożytność)	brak szczegółowej lokalizacji
22	59-68/6	osadnictwo (wczesny brąz)	Świdry Wielkie
23	59-68/7	osadnictwo (paleolit i inne)	brak szczegółowej lokalizacji
24	59-68/9	osadnictwo (okres nowożytny)	brak szczegółowej lokalizacji
25	59-69/1	ślady osadnictwa (mezolit, neolit)	Świerk
26	59-69/10	ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu; starożytność)	Wólka Mlądzka
27	59-69/11	ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu, okres halsztacki)	
28	59-69/12	ślady osadnictwa (starożytność, okres halsztacki), osada (epoka brązu - wczesna epoka żelaza, pradzieje), ślad osadnictwa (późne średniowiecze - nowozytność)	
29	59-69/13	ślady osadnictwa/cmentarzysko (starożytność)	Wólka Mlądzka
30	59-69/14	ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu)	Wólka Mlądzka
31	59-69/15	ślady osadnictwa (starożytność)	Wólka Mlądzka
32	59-69/16	ślad osadnictwa (mezolit, neolit-wczesna epoka brązu)	Wólka Mlądzka
33	59-69/17	ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu)	
34	59-69/18	skarb monet (XVII-XVIII w.)	Wólka Mlądzka
35	59-69/19	ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu, okres halsztacki)	
36	59-69/2	ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu)	Świerk

37	59-69/20	ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu)	
38	59-69/21	osada (starożytność, epoka brązu, okres halsztacki); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze)	
39	59-69/22	osada (XIV-XV w.)	Wólka Mlądzka
40	59-69/23	ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu, okres halsztacki)	Wólka Mlądzka
41	59-69/24	ślady osadnictwa (paleolit, wczesna epoka brązu)	nazwa lokalna: Wólka Mlądzka
42	59-69/25	ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu)	nazwa lokalna: Wólka Mlądzka
43	59-69/26	ślady osadnictwa (neolit, wczesna epoka brązu)	nazwa lokalna: Wólka Mlądzka
44	59-69/27	ślady osadnictwa (neolit)	nazwa lokalna: Wólka Mlądzka
45	59-69/28	ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu)	nazwa lokalna: Wólka Mlądzka
46	59-69/29	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu)	nazwa lokalna: Wólka Mlądzka
47	59-69/30	ślady osadnictwa (neolit-wczesna epoka brązu)	nazwa lokalna: Wólka Mlądzka
48	59-69/31	cmentarzysko (wczesny okres lateński)	nazwa lokalna: Mlądz
49	59-69/32	cmentarzysko (okres halsztacki)	brak szczegółowej lokalizacji
50	59-69/33	osada (neolit)	brak szczegółowej lokalizacji
51	59-69/34	osadnictwo (neolit)	brak szczegółowej lokalizacji
52	59-69/35	osadnictwo (okres halsztacki)	brak szczegółowej lokalizacji
53	59-69/36	osadnictwo (neolit)	brak szczegółowej lokalizacji
54	59-69/37	cmentarzysko (okres wpływów rzymskich)	brak szczegółowej lokalizacji
55	59-69/38	relikty osadnictwa (wczesna epoka brązu, epoka brązu, okres halsztacki, okres lateński)	brak szczegółowej lokalizacji
56	59-69/39	osadnictwo (neolit)	brak szczegółowej lokalizacji
57	59-69/4	ślady osadnictwa (neolit, wczesna epoka brązu)	Świerk
58	59-69/40	ślady osadnictwa (średniowiecze)	brak szczegółowej lokalizacji
59	59-69/41	osadnictwo (paleolit)	brak szczegółowej lokalizacji
60	59-69/42	ślady osadnictwa (mezolit)	brak szczegółowej lokalizacji
61	59-69/43	ślady osadnictwa (II ok. epoki brązu)	brak szczegółowej lokalizacji
62	59-69/44	osadnictwo (paleolit)	brak szczegółowej lokalizacji
63	59-69/45	ślady osadnictwa (neolit)	brak szczegółowej lokalizacji
64	59-69/46	ślady osadnictwa (nowożytność)	brak szczegółowej lokalizacji
65	59-69/47	osadnictwo (mezolit i późniejsze)	brak szczegółowej lokalizacji
66	59-69/48	osadnictwo (mezolit i późniejsze)	brak szczegółowej lokalizacji
67	59-69/49	osadnictwo (neolit)	brak szczegółowej lokalizacji
68	59-69/5	ślady osadnictwa (neolit)	Świerk
69	59-69/50	osadnictwo (mezolit i późniejsze)	brak szczegółowej lokalizacji
70	59-69/52	osadnictwo (neolit)	brak szczegółowej lokalizacji
71	59-69/53	osada (poźne średniowiecze), ślad osadnictwa (nowozytność)	Wólka Mlądzka;
72	59-69/6	ślady osadnictwa (starożytność)	Świerk
73	59-69/7	cmentarzysko (wczesne średniowiecze), osada (średniowiecze-nowożytność)	
74	60-68/58	osada (późny okres lateński/okres wpływów rzymskich, średniowiecze XV/XVI w.); ślad osadnictwa (neolit)	brak szczegółowej lokalizacji] [1]

Wnioski:

W zakresie ochrony dóbr kultury należy wskazać działania zmierzające do rewaloryzacji zasobu dziedzictwa kulturowego oraz przeciwdziałające degradacji wartościowych historycznych struktur przestrzennych oraz historycznych obiektów, np. poprzez powołanie w Otwocku Parku Kulturowego. Systematycznej aktualizacji [~~wymagać też będzie~~ podlega][1] Gminna Ewidencja Zabytków.

Zachowania wymaga charakter willowy zabudowy jednorodzinnej w obszarach działek o charakterze leśnym.

[4a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego w zmianie Studium nie zawarto zapisów dotyczących rekomendacji, wniosków oraz ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 1 pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).][771]

5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

5.1.SYTUACJA SPOŁECZNO – GOSPODARCZA

5.1.1. Demografia

Jako gmina miejska, Otwock należy do największych, pod względem liczby ludności, gmin województwa mazowieckiego. Większe są tylko: Miasto Stołeczne Warszawa, miasta na prawach powiatu: Radom, Płock, Siedlce, Ostrołęka oraz nieznacznie gminy: Pruszków, Wołomin, Ciechanów i Legionowo.

Otwock w grudniu 2003 r. liczył 41 628 mieszkańców. Od tego czasu liczba ludności wzrosła, po chwilowym jej spadku.

[][1] zmiana SUiKZP

Otwock w dniu 30 czerwca 2012 r. liczył 45 015 mieszkańców, co przy powierzchni 47,33 km² oznacza gęstość zaludnienia 952 mieszkańców na 1 km². [78]Maksymalną liczbę ludności Otwock osiągnął pod koniec 2013 r., kiedy to zanotowano 45 044 mieszkańców. Od tamtej pory liczba ludności sukcesywnie maleje, przy czym do 2020 roku spadek był nieznaczny (mniej niż 100 osób/rok), a przez ostatnie lata wynosi ponad 200 osób/rok.

[Otwock w dniu 31 grudnia 2020 r. liczył 44 317 mieszkańców, co przy powierzchni 47,31 km² oznacza gęstość zaludnienia 937 mieszkańców na 1 km².]*[1]*.

[79]Liczba ludności Otwocka 31 grudnia 2022 r. zmalała do 44 096 osób, a gęstość zaludnienia spadła do poziomu z 2009 r. i wynosi 932,1 osób na 1 km².

Liczba ludności na przestrzeni lat 2002 - 2012 wzrosła o kilka procent. Zadecydowało o tym pomimo ujemnego przyrostu naturalnego dodatnie saldo migracji.

[Liczba ludności na przestrzeni lat 2013 – [80]~~2020~~ 2022 uległa spadkowi o kilka procent – łącznie 948 osób, a decydujący wpływ miało tutaj ujemne saldo migracji oraz ujemny przyrost naturalny.]*[1]*

[81]*Przyrost ludności w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):*

Ludność Otwocka ogółem							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
42976	43388	43669	43954	44216	44740	44907	44944

[Ludność Otwocka ogółem									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
45044	45025	45021	44912	44873	44880	44635	44568	44333	44096

Zwraca uwagę [82]~~znaczne~~ sfeminizowanie ludności: na 100 mężczyzn przypada ~~113~~ 107 kobiet (dane na koniec ~~2011 r.~~ 2020 r) ~~[dane te nie uległy do roku 2020 znaczącej zmianie]*[1]*.~~

[83]*Struktura ludności w Otwocku wg płci od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):*

Ludność Otwocka - mężczyźni							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
20046	20219	20359	20568	20729	21015	21091	21093
Ludność Otwocka - kobiety							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**

[78] Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[79] Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[80] Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.
[81] Dane w tabeli uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.
[82] Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.
[83] Dane w tabeli uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

22930	23169	23310	23386	23487	23725	23816	23851

[Ludność Otwocka - mężczyźni									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
21132	21140	21131	21056	21084	21122	20994	20983	20868	20767
Ludność Otwocka - kobiety									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
23912	23885	23890	23856	23789	23758	23641	23585	23465	23329

Występuje znaczne zróżnicowanie w strukturze wiekowej mieszkańców Otwocka. Świadczą o tym wskaźniki udziału poszczególnych grup wiekowych w ogóle mieszkańców. Grupa ludności w wieku nieprodukcyjnym, to 62 osoby na 100 osób w wieku produkcyjnym. [~~Wskaźnik ten uległ nieznacznej poprawie od 2005 roku, ale nadal nie są to dane optymistyczne.~~

W okresie od 2005 roku do 2020 r. udział grupy ludności w wieku nieprodukcyjnym do grupy osób w wieku produkcyjnym znacząco wzrósł i osiągnął wartość 74,6 osób na 100 osób w wieku produkcyjnym.] [841] [85]Z końcem 2021 roku wskaźniki obciążenia demograficznego jeszcze wzrosły. Wskaźnik ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosił 75,7 co jest więcej niż w woj. mazowieckim (71,5) i kraju (69). Wskaźnik ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosił 42,8 i jest znacznie wyższy niż na Mazowszu (38,1) i w kraju (38,2). Podobnie niekorzystnie wygląda wskaźnik ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym i wynosi 129,8 podczas gdy na Mazowszu jest to 113,9 a w kraju 124,2.

[86]*Struktura wiekowa ludności w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):*

Ludność Otwocka w wieku przedprodukcyjnym							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
8533	8493	8514	8519	8546	8249	8178	8171
Ludność Otwocka w wieku produkcyjnym							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
26656	26966	27043	27216	27309	27679	27727	27544
Ludność Otwocka w wieku poprodukcyjnym							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
7787	7929	8112	8219	8361	8812	9002	9229

[Ludność Otwocka w wieku przedprodukcyjnym									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
8163	8200	8226	8269	8338	8407	8327	8274	6989	6829

[][1] zmiana SUiKZP

[85] Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

[86] Dane w tabeli uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

Ludność Otwocka w wieku produkcyjnym									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
27401	27197	27009	26639	26358	26095	25734	25381	26552	26454
Ludność Otwocka w wieku poprodukcyjnym									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
9480	9628	9786	10004	10177	10378	10574	10662] [871]	10792	10818

~~[Wynika z nich, że miasto Otwock ma niekorzystny, duży udział grup nieprodukcyjnych - ludność w wieku przedprodukcyjnym, to 8 171 osób (18,2 % ogółu ludności) a w wieku poprodukcyjnym, to aż 9 229 osoby (20,1 % ogółu ludności miasta). Na podstawie zaprezentowanych danych można sformułować kilka zasadniczych dla Miasta wniosków: Otwock charakteryzuje pozytywna, z punktu widzenia dochodów ludności, sytuacja demograficzna. Wyższy odsetek ludności w wieku poprodukcyjnym zapewnia stałe źródło dochodu (emerytury) dla wielu rodzin. .]*[1]*~~

[88]~~Jednakże z~~ Z punktu widzenia ~~długotrwałego~~ rozwoju miasta taka struktura wiekowa jest niekorzystna. Niski udział grupy przedprodukcyjnej nie gwarantuje rozwoju miasta w przyszłości w oparciu o dotychczasowych jego mieszkańców - miasto będzie musiało liczyć na migracje ludności z zewnątrz.

Reasumując, sytuacja demograficzna, mimo stwarzania korzystnej sytuacji dochodowej miejscowej ludności uznana została za tylko umiarkowanie korzystną, gdyż będzie sprzyjała szybkiemu starzeniu się miejscowej społeczności. Niekorzystne jest również zjawisko stałego, w ostatnich latach, zmniejszania się przyrostu liczby ludności. Dodatnie, przeciętnie na przestrzeni lat 2005 - 2012, saldo migracji wskazuje na atrakcyjność miasta jako miejsca zamieszkania i wiązanie z nim perspektyw, głównie przez ludzi młodych, jednakże tempo tego przyrostu spada.

[W latach 2013-2020 saldo migracji sukcesywnie malało, by w roku 2020 osiągnąć wartość -79 co może oznaczać, że zanotowano znaczny spadek atrakcyjności miasta dla jego mieszkańców.]*[1]*

[89]W latach 2021, 2022 saldo migracji było nadal ujemne, przy czym dotyczy to głównie migracji wewnętrznych, ponieważ saldo migracji zagranicznych niezmiennie od 2000 r jest dodatnie (od 2 do 10 osób/rok, w 2022 r. 7 osób).

[][1] zmiana SUiKZP
[88] Akapit zmodyfikowany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[89] Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

[90]*Saldo migracji ludności w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):*

saldo migracji w Otwocku							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
221	348	299	261	250	217	156	172

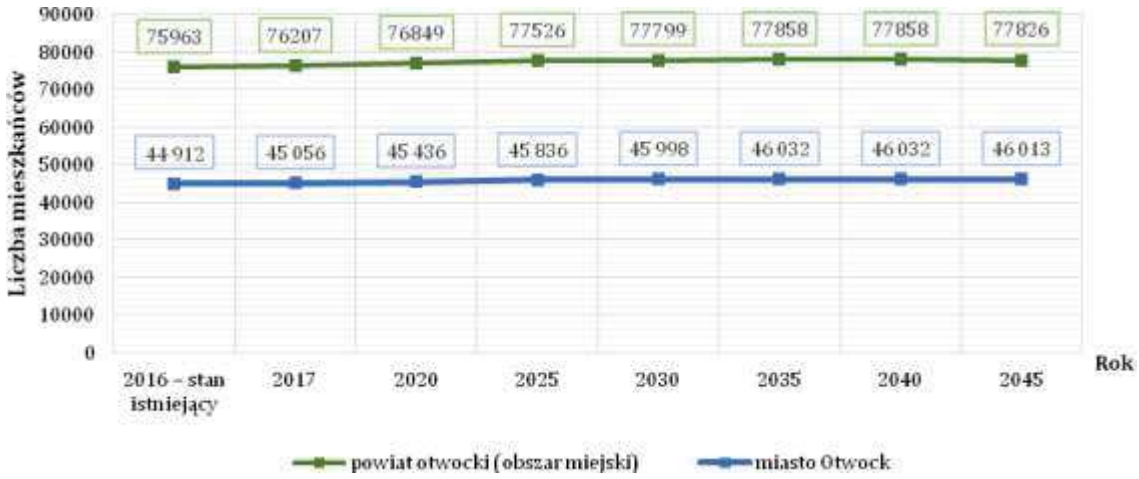
[saldo migracji w Otwocku									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
74	47	0	7	41	71	-119	-79] [1]	-20	-36

[91]~~{ Prognozowana liczba ludności w powiecie otwockim i w mieście Otwock do 2045 r.~~

~~Rok~~	~~Liczba ludności w powiecie otwockim (obszar miejski)~~			~~Liczba ludności w mieście Otwocku~~	
	~~Liczba mieszkańców [osoby]~~	~~Przyrost/spadek liczby mieszkańców~~		~~Przyrost/spadek liczby mieszkańców [osoby]~~	~~Liczba mieszkańców [osoby]~~
		~~osoby~~	~~%~~		
~~2016 – stan istniejący~~	~~75 963~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~44 912~~
~~2017~~	~~76 207~~	~~+244~~	~~+0,32~~	~~+144~~	~~45 056~~
~~2020~~	~~76 849~~	~~+642~~	~~+0,84~~	~~+380~~	~~45 436~~
~~2025~~	~~77 526~~	~~+677~~	~~+0,88~~	~~+400~~	~~45 836~~
~~2030~~	~~77 799~~	~~+273~~	~~+0,35~~	~~+161~~	~~45 997~~
~~2035~~	~~77 858~~	~~+59~~	~~+0,08~~	~~+35~~	~~46 032~~
~~2040~~	~~77 858~~	~~0~~	~~0,00~~	~~0~~	~~46 032~~
~~2045~~	~~77 826~~	~~-32~~	~~-0,04~~	~~-19~~	~~46 013~~

~~(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS)~~

~~Prognozowana liczba ludności w powiecie otwockim i w mieście Otwock do 2045 r.~~



~~(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS)~~

[90] Dane w tabeli uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.
[91] Treść (tabela, wykres i akapity) wykreślona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

~~*Przedstawiona prognoza demograficzna dla miasta Otwocka może ulec pewnym zmianom - wzięte pod uwagę założenia prognozowania charakteryzują się wysoką niepewnością. Duży wpływ na wzrost lub spadek liczby mieszkańców będzie miała sytuacja gospodarcza gminy, przy czym:*~~

- ~~*w sytuacji istotnego ożywienia gospodarczego gminy (związanego m.in. z nowymi inwestycjami) może nastąpić wzrost liczby mieszkańców;*~~
- ~~*w sytuacji stabilizacji gospodarczej gminy demografia będzie podobna do prognozy określonej w niniejszym opracowaniu;*~~
- ~~*w sytuacji regresu gospodarczego może nastąpić intensywny odpływ ludności, szczególności w grupie ludności od 19 do 24 lat.]*~~[*]

~~Analiza faktycznej zmiany liczby ludności Otwocka po roku 2016 wykazuje, że spodziewany wzrost nie nastąpił. Mając jednak na uwadze fakt, że nie można wykluczyć wahań w liczbie ludności Otwocka przez najbliższe lata zdecydowano się posłużyć wersją prognozy opracowaną w 2017 r.]~~[921]

[93]W 2017 r. opracowana została przez GUS dla wszystkich gmin Polski prognoza demograficzna do roku 2030. Obejmuje ona prognozę ludności gminy ogółem, w tym prognozę liczby kobiet i mężczyzn. Podane są także dane w rozbiciu na różne kategorie wiekowe ludności. Według tej prognozy w 2030 roku ludność Otwocka będzie wynosić 44 477 osób.

Prognoza liczby ludności gminy do roku 2030

[*] *Opracowanie PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.*
[][1] zmiana SUiKZP
[93] Treść (akapity i tabela) dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

	liczba ludności							
	ogółem	roczny przyrost	wiek przedprodukcyjny	roczny przyrost	wiek produkcyjny	roczny przyrost	wiek poprodukcyjny	roczny przyrost
2016	44 912		8 269		26 639		10 004	
2017	44 960	48	8 340	71	26 430	-209	10 190	186
2018	44 996	36	8 400	60	26 211	-219	10 385	195
2019	45 018	22	8 455	55	26 020	-191	10 543	158
2020	45 028	10	8 502	47	25 829	-191	10 697	154
2021	45 028	0	8 550	48	25 653	-176	10 825	128
2022	45 010	-18	8 551	1	25 540	-113	10 919	94
2023	44 979	-31	8 515	-36	25 396	-144	11 068	149
2024	44 933	-46	8 463	-52	25 307	-89	11 163	95
2025	44 873	-60	8 357	-106	25 247	-60	11 269	106
2026	44 805	-68	8 196	-161	25 280	33	11 329	60
2027	44 729	-76	8 017	-179	25 326	46	11 386	57
2028	44 648	-81	7 876	-141	25 293	-33	11 479	93
2029	44 564	-84	7 782	-94	25 185	-108	11 597	118
2030	44 477	-87	7 665	-117	25 097	-88	11 715	118

Źródło: Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, DBDiRP, Warszawa, sierpień 2017

Porównując dane zawarte w prognozie z lat 2017-2022 z faktycznymi danymi, widać rozbieżności między tym, co było prognozowane, a tym, co nastąpiło w tym okresie. Prognoza zakładała wzrost liczby ludności gminy do roku 2020, a dopiero od 2022 jej spadek. Faktyczny spadek liczby ludności rozpoczął się w roku 2014 i jedynie w 2018 r. odnotowano niewielki wzrost.

5.1.2. Rynek pracy i bezrobocie

Według Powiatowego Urzędu Pracy w Otwocku, na koniec 2003 r. liczba bezrobotnych w mieście Otwock wynosiła 2 561, w tym jedynie 274 osób (10,7%) z prawem do zasiłku dla bezrobotnych. W roku 2011 liczba zarejestrowanych bezrobotnych spadła do 1564 osób, ale w 2012 roku podniosła się do 1886 - co najprawdopodobniej wynika z ogólnopolskiej sytuacji ekonomicznej. Odsetek bezrobotnych w 10-letniej perspektywie wyraźnie się zmniejszył i w przyszłości można spodziewać się utrzymania tej tendencji, aczkolwiek chwilowe wahania zależą także od sytuacji gospodarczej kraju.

[94]~~Względnie niskie bezrobocie w Otwocku jest i tak poważnym problemem. W Warszawie wynosi ono niecałe 4% (2012 r.), a Otwock jako duży ośrodek miejski w jej pobliżu ma szanse, choć częściowo zbliżyć się do tego poziomu. Przeszkodą w osiągnięciu tego celu może być m.in. ograniczona powierzchnia terenów przeznaczonych w Otwocku pod funkcje produkcyjno-usługowo-magazynowe.~~

[Od 2012 roku poziom bezrobocia w powiecie otwockim sukcesywnie spadał. W 2020 roku wskaźnik bezrobocia uzyskał wartość 3,3%, nieco większą niż w roku poprzedzającym, co mogło być spowodowane ogólną sytuacją ekonomiczną w kraju.][1]

[95]W latach 2021, 2022 liczba bezrobotnych ogółem wynosiła odpowiednio: 874 i 712 osób, co daje wskaźnik bezrobocia rejestrowanego 3,29% w 2021 roku i 2,69% w 2022 r. Bezrobocie w Otwocku przez ostatnią dekadę sukcesywnie malało.

[96]*Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wg wykształcenia w % - Powiat Otwocki od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):*

Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wg wykształcenia w % - powiat otwocki							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
8,3	7,3	5,0	3,1	4,6	4,8	5,0	5,8

[Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wg wykształcenia w % - powiat otwocki									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
5,7	4,9	4,1	3,8	3,3	2,7	2,5	3,3][1]	2,8	2,3

Istotnym czynnikiem różnicującym zagrożenie bezrobociem jest poziom wykształcenia. Wśród bezrobotnych w powiecie otwockim (na koniec 2012 roku) dominują osoby z wykształceniem podstawowym i gimnazjalnym (29,0%) oraz zasadniczym zawodowym (25,4%). Mniej liczne grupy stanowią osoby z wykształceniem policealnym i średnim zawodowym (19,9%) oraz średnim ogólnokształcącym (12,5%) oraz z wykształceniem wyższym (13,2%). Na rynku pracy liczą się kwalifikacje zawodowe i wykształcenie. Umiejętności zawodowe oraz czynniki osobowościowe są głównym kryterium stosowanym przy rekrutacji pracowników - stąd wyższe bezrobocie w grupie słabiej wykształconej. Z kolei

[94] Akapit wykreślony w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[95] Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[96] Dane w tabeli uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

bezrobocie w grupie osób najlepiej wykształconych wynika często z braku doświadczenia zawodowego.

[W kolejnych latach, tj. między 2013 a 2020 rokiem, zależności między poziomem wykształcenia a udziałem danej grupy w ogólnej liczbie osób bezrobotnych nie zmieniły się. Według danych GUS, w IV kwartale 2020 roku, wśród bezrobotnych w powiecie otwockim dominowały osoby z wykształceniem podstawowym i gimnazjalnym (28%). Mniej liczne grupy stanowią osoby z wykształceniem zasadniczym zawodowym (21% - spadek w porównaniu z 2012 r.) oraz z wykształceniem policealnym i średnim zawodowym (21% - wzrost w porównaniu z 2012 r.). Najmniejszy udział wśród bezrobotnych stanowią osoby z wykształceniem wyższym (16% - wzrost w porównaniu z 2012 r.) oraz wykształceniem średnim ogólnokształcącym (13%).] [971]

[98]*Struktura bezrobocia w zależności od wykształcenia w Powiecie Otwockim od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):*

Bezrobotni zarejestrowani ogółem - powiat Otwocki:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
6065	5365	3741	2342	3483	3605	3778	4424
Osoby z wyższym wykształceniem:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
291	308	244	227	359	375	450	583
Wykształcenie policealne, średnie zawodowe:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1250	1142	806	527	752	805	783	880
Wykształcenie średnie ogólnokształcące:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
515	465	342	238	443	438	493	555
Wykształcenie zasadnicze zawodowe:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1791	1485	1025	582	852	889	934	1125
Wykształcenie gimnazjalne i poniżej:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
2218	1965	1324	768	1077	1098	1118	1281

[Bezrobotni zarejestrowani ogółem - powiat Otwocki:									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**

[][1] zmiana SUiKZP

[98] Dane w tabelach uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

4332	3722	3113	2795	2399	2008	1804	2380	2016	1623
Osoby z wyższym wykształceniem:									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
611	530	455	425	358	309	282	392	325	265
Wykształcenie policealne, średnie zawodowe:									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
932	797	672	598	531	433	379	507	442	359
Wykształcenie średnie ogólnokształcące:									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
554	459	373	328	278	254	212	305	263	201
Wykształcenie zasadnicze zawodowe:									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
1049	904	739	644	558	440	400	502	393	353
Wykształcenie gimnazjalne i poniżej:									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
1186	1032	874	800	674	572	531	674] [991]	593	445

Prawie 1/3 bezrobotnych ma wykształcenie bardzo słabe, lub nie posiada go w ogóle; w warunkach rosnących wymagań stawianych kandydatom do pracy, osoby te będą miały olbrzymie problemy z podjęciem pracy. Dla miasta oznacza to zwiększony koszt wydatków na cele społeczne, ryzyko zwiększania poziomu patologii społecznych i wykluczenia społecznego. Związane z tym obciążenia budżetu jednocześnie zmniejszają pule wolnych środków finansowych, które mogłoby posłużyć wspieraniu rozwoju Otwocka. Bezrobocie w dużym stopniu dotknęło ludzi młodych w wieku do 25 lat oraz od 25-34 lat. W grudniu 2012 r. stanowili oni odpowiednio 16,8% oraz 26,2% ogółu bezrobotnych w powiecie otwockim. Wskaźniki te są niepokojące i wskazują na brak dostatecznej liczby miejsc pracy na miejscu, gdzie często najmłodsi poszukują pierwszej pracy.

[W porównaniu z danymi z roku 2012, największy udział bezrobotnych pod koniec 2020 roku stanowiły osoby w wieku 35-44 lat (26%) oraz od 25-34 lat (23%).][1]

[100]W latach 2021, 2022 bezrobotne osoby w wieku do 24 lat stanowiły odpowiednio 9,27% i 8,75%, w wieki 25-34 lat – 21,52% i 20,27%, w wieku 45-55 lat – 22,02% i 23,72% a osoby powyżej 55 roku życia – 22.91% i 22,55%. Oznacza to spadek bezrobocia we wszystkich grupach wiekowych. Odsetek osób długotrwale bezrobotnych wynosił w roku 2021 51,98% a w roku 2022 46,21% ogółu zarejestrowanych bezrobotnych.

[][1] zmiana SUiKZP
[100] Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

Struktura bezrobocia w podziale na grupy wiekowe w Powiecie Otwockim od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

Bezrobotni zarejestrowani ogółem - powiat Otwocki:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
6065	5365	3741	2342	3483	3605	3778	4424
24 lata i mniej:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1130	932	518	408	693	627	685	743
25-34 lat:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1436	1318	922	580	915	960	965	1158
35-44 lat:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1175	975	701	400	550	638	649	902
45-54 lat:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1795	1568	1086	618	858	816	802	866
55 lat i więcej:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
529	572	514	336	467	564	677	755

[Bezrobotni zarejestrowani ogółem - powiat Otwocki:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
6065	5365	3741	2342	3483	3605	3778	4424
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
4332	3722	3113	2795	2399	2008	1804	2380
24 lata i mniej:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1130	932	518	408	693	627	685	743
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
652	458	346	313	247	181	182	251
25-34 lat:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1436	1318	922	580	915	960	965	1158
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
1103	905	707	649	550	486	383	537
35-44 lat:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1175	975	701	400	550	638	649	902
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
863	782	676	650	581	498	457	630
45-54 lat:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1795	1568	1086	618	858	816	802	866
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
861	758	610	526	459	390	340	456

55 lat i więcej:							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
529	572	514	336	467	564	677	755
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
853	819	774	657	562	453	442	506] [1011]

[102]Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Otwocka 4 096 osób wyjeżdża do pracy do innych miast, a 3 084 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -1 012. 6,5% aktywnych zawodowo mieszkańców Otwocka pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 39,0% w przemyśle i budownictwie, a 19,3% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 2,6% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

5.2. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

5.2.1. Pomoc społeczna

[~~Na terenie miasta mamy do czynienia ze wzrostem się zjawiska pauperyzacji ludności. Wzrasta liczba osób potrzebujących pomocy społecznej (ponad 1800 osób na przełomie 2012/2013r.). Zwiększa się – jak wykazują dane demograficzne – liczba osób w wieku starszym (niepełnosprawnych i niezaradnych życiowo). Wzrastają również wymagania społeczne, co do standardu usług OPS.~~

Od 2013 roku liczba osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej stopniowo spadała, by pod koniec 2019 roku osiągnąć wartość 1798 osób (spadek o prawie 29%).][1] [103]W 2021 roku liczba ta wynosiła 1720 osób.

[104]*Pomoc społeczna w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):*

osoby w gospodarstwach domowych korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej				
2008	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
2270	2210	2349	2319	2438

[osoby w gospodarstwach domowych korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej								
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
2523	2392	2198	1971	1782	1715	1798][1]	1815	1720

[][1] zmiana SUiKZP
[102] Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[103] Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[104] Dane w tabelach uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

Otwock ze względu na swe warunki naturalne i strukturę zatrudnienia pracujących, związany jest z problemami pomocy społecznej również w jeszcze inny sposób. Na terenie miasta działają domy dziecka i ośrodki wychowawcze oraz stacjonarne domy pomocy społecznej, co nadaje miastu dodatkową specyficzną specjalizację w dziedzinie pełnionych funkcji.

Można się spodziewać wzrostu zapotrzebowania na ten typ usług w przyszłości (szczególnie w dziedzinie opieki nad ludźmi starszymi) – wraz ze wzrostem zamożności społeczeństwa i starzeniem się jego struktury demograficznej (zwłaszcza na terenach wielkich aglomeracji miejskich).

5.2.2. Kultura, sport, turystyka

Miasto posiada samodzielną placówkę kierującą działaniami gminy na polu kultury – [~~Otwockie Centrum Kultury~~ Miejski Ośrodek Kultury, Turystyki i Sportu w Otwocku MOKTiS][1] - w ramach którego działają [~~2 kluby kultury, Teatr im. Stefana Jaracza, Uniwersytet III Wieku, Chór Kameralny "Concordia"~~ 3 kluby kultury, Amatorski Teatr Miejski im. Stefana Jaracza w Otwocku, Klub „Smok", Klub „Mlądz"] [1] i Muzeum Ziemi Otwockiej. Samodzielną instytucją kulturalno-oświatową jest Miejska Biblioteka Publiczna w Otwocku, na którą składa się sieć złożona z centrali i 7 filii bibliotecznych oraz czytelnia internetowa, [oraz Powiatowa Biblioteka Publiczna. ~~W mieście działa również Filia Pedagogicznej Biblioteki Wojewódzkiej im. KEN w Warszawie~~.] [1] Spółdzielczość mieszkaniowa (OSM) prowadzi 4 kluby osiedlowe [: „Batory", „Perła", „Grota", „Proton"] [1].

Po okresie zapaści od kilku lat notuje się pewne ożywienie działalności miejskich klubów sportowych. [~~Działają: OKS Start Otwock oraz 3 kompleksy boisk sportowych "ORLIK 2012" (ul. Karczewska, ul. Narutowicza, ul. Wspaniała), w ramach których zrealizowano boiska do piłki nożnej oraz boiska wielofunkcyjne do piłki siatkowej i koszykowej. W mieście funkcjonują również obiekty sportowe sezonowe: miejskie lodowisko urządzane w Parku Miejskim, Skate Park przy ul. Pułaskiego oraz kąpielisko nad Świdrem. Na terenie miasta działają biura usług turystycznych, w tym oddział PTTK. Baza hoteli, ośrodków turystyczno-wypoczynkowych i ośrodków rekreacyjno-sportowych i punktów gastronomicznych, która w początku lat 90. przestała faktycznie funkcjonować powoli się odbudowuje, głównie jako przedsięwzięcia komercyjne (nowe hotele w Świdrze i Wólce Mlądzkiej).~~ Na terenie miasta działają obiekty sportowe takie jak: hale, boiska Orlik, skatepark, oraz sezonowo lodowisko miejskie. W zakresie turystyki działalność prowadzi

oddział PTTK – Biuro Obsługi Ruchu Turystycznego, a także prywatne Biura Usług Turystycznych. Ze względu na likwidację w Otwocku domów wczasowych, jako przedsięwzięcie komercyjne, odbudowie ulega baza hoteli, ośrodków turystyczno – wypoczynkowych i punktów gastronomicznych. Ponadto na terenie miasta działa szereg klubów sportowych (uczniowskich, młodzieżowych, dla dorosłych).] [1]

[~~Miasto niestety nie posiada kina.~~] [1] Bardzo istotną rolę ogniskującą aktywnośc kulturalną pełni rozbudowany w 2006 r. nowoczesny [~~Młodzieżowy Dom Kultury.~~ Powiatowy Młodzieżowy Dom Kultury im. Michała Elwiro Andriollego, oraz „Kino Oaza".] [1051]

5.2.3. Oświata podstawowa i przedszkola

[~~Gmina prowadzi 10 przedszkoli (nieco ponad 1000 dzieci - 2013 r.). Działają przedszkola specjalne i przedszkole przy szpitalu, a także kilka placówek niepublicznych. Liczba placówek niestety spada (w latach 90. tych – funkcjonowało 15 przedszkoli publicznych). Gmina prowadzi 4 gimnazja (niespełna 1200 uczniów w 2012 r.) i 6 szkół podstawowych (ponad 2400 dzieci). Działa tez kilka placówek przyszpitalnych, przy ośrodkach wychowawczych, gimnazjum dla niesłyszących, dwie szkoły podstawowe niepubliczne i dwa gimnazja społeczne.~~

[106]W Otwocku działa łącznie 30 obiektów wychowania przedszkolnego (96 oddziałów), w tym 6 oddziałów przedszkolnych w szkołach podstawowych i 3 przedszkola specjalne. Gmina prowadzi 10 przedszkoli ~~(nieco poniżej 2000 dzieci – 2019 r.)~~. Działają przedszkola specjalne i oddziały przedszkolne przy szpitalu, a także kilka placówek niepublicznych. ~~Liczba placówek spada.~~ Ogółem w mieście działa 15 szkół podstawowych w tym 3 specjalne, 2 szkoły są niepubliczne, a szkoły specjalne prowadzone są przez powiat (2) i samorząd województwa (1). Do 2019 roku gmina prowadziła 5 gimnazjów które zostały wygaszone zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo oświatowe (Dz.U z 2017 r. poz. 60 z późn. zm.), a także 10 szkół podstawowych (~~ponad 3500~~ 3492 uczniów). Działa też kilka placówek przyszpitalnych, przy ośrodkach wychowawczych i dwie szkoły podstawowe niepubliczne.] [1]

Zmiany [107] *~~ilości~~ liczby dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym, uczniów szkół podstawowych i gimnazjalnych w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):*

Szkoły podstawowe w Otwocku - ogółem							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
11	11	10	11	11	11	10	10
uczniowie							

[][1] zmiana SUiKZP
[106] Dane zaktualizowano odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.
[107] Dane zaktualizowano odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
2800	2699	2673	2594	2527	2551	2590	2611
Szkoły gimnazjalne w Otwocku - ogółem							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
9	9	9	10	10	10	9	9
uczniowie							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1656	1651	1590	1564	1502	1469	1410	1402
Szkoły gimnazjalne w Otwocku - ogółem							
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
9	9	9	10	4	3	0	0
uczniowie							
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
1428	1396	1371	1321	872	415	0	0] [1081]

[Szkoły podstawowe w Otwocku - ogółem									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
11	11	11	11	15	15	15	15	15	15
Uczniowie – bez szkół specjalnych									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	2021	2022
2543	2763	3013	2832	3273	3753	3767	3714	3732	-
Uczniowie ogółem									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
2626	2841	3102	2920	3375	3882	3927	3859	3875	
Wychowanie przedszkolne – obiekty ogółem									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
28	29	28	30	30	32	33	30	30	
Wychowanie przedszkole - dzieci									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
1767	1761	1638	1798	1878	1888	1851	1877	1941	

5.2.4. Oświata ponadpodstawowa

Na terenie miasta działa kilka zespołów szkół ponadpodstawowych. Są to:

-Zespół Szkół Ogólnokształcących im. K.I. Gałczyńskiego (Liceum Ogólnokształcące dla młodzieży i L.O. dla dorosłych (wieczorowe);

-Zespół Szkół nr 1 (z Liceum Ogólnokształcącym im. J. Słowackiego);

[][1] zmiana SUiKZP

-Zespół Szkół nr 2 im. M. Skłodowskiej-Curie (Technikum Nukleoniczne, liceum ogólnokształcące, ZSZ);
-Zespół Szkół Ekonomiczno-Gastronomicznych im. St. Staszica (technikum, liceum profilowane i zasadnicza szkoła zawodowa);
-Katolickie Liceum Humanistyczne.
Funkcjonują również niepubliczne licea i szkoły zawodowe dla dorosłych. W ramach systemu szkolnictwa specjalnego działa m.in. specjalny ośrodek szkolno- wychowawczy dla niesłyszących i słabosłyszących. Ze szkolnictwem związana jest działalność poradni psychologiczno-pedagogicznej. Ofertę edukacyjną od 2001 r. uzupełnia Wyższa Szkoła Przedsiębiorczości i Nauk Społecznych, działająca w zrewitalizowanej i przebudowanej przedwojennej willi „Elżbieta". Funkcjonuje kilka prywatnych szkół językowych.

5.3. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZYCH

Według danych Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej na początku 2013 r. w Otwocku prowadzono ponad 4200 działalności gospodarczych (dane wygenerowane z tzw. raportu gminnego CEIDG). Znacznie mniejsza dla miasta (niespełna - 1300) jest liczba wpisów do ewidencji działalności gospodarczej według kryterium miejsca zamieszkania przedsiębiorców.
[W roku 2020 liczba działalności gospodarczych (zgodnie z danymi z raportu gminnego CEIDG) wynosi 4022.] [1091]

Struktura działalności gospodarczych w odniesieniu do ogólnej liczby podmiotów funkcjonujących na terenie miasta ujawnia, że kilkadziesiąt procent wpisów dotyczy działalności handlowej, po kilkanaście procent wpisów dotyczy działalności produkcyjnej i budownictwa, niespełna 10 % to wpisy dotyczące transportu, składowania i łączności. Pozostałe wpisy dotyczą obsługi nieruchomości, ochrony zdrowia i opieki socjalnej, pośrednictwa finansowego, edukacji, hotelarstwa i gastronomii.

Z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju tej wielkości miasta jak Otwock firm średnich i małych korzystnym zjawiskiem są dynamicznie rozwijające się i przeważające w strukturze własnościowej podmiotów gospodarczych Otwocka zakłady prowadzone przez osoby fizyczne.

[][1] zmiana SUiKZP

Id: F03801D7-7DDA-4247-B834-1775D6E36A19. Podpisany

Biorąc pod uwagę liczbę zatrudnionych ogółem, Otwock pod tym względem zajmuje w rejonie Warszawy trzecie miejsce (za Pruszkowem, Piasecznem, Legionowem) jednak w odniesieniu do liczby mieszkańców miasta znajduje się pod tym względem w sytuacji niekorzystnej, co wykazała omówiona w rozdziale pierwszym analiza porównawcza. Rozwój podmiotów tego rodzaju cechuje się nierównomiernością.

Specyfika Otwocka – warunki środowiska przyrodniczego oraz bliskość położenia aglomeracji miejskiej w istotny sposób wpłynęły na jego dotychczasowe tradycje rozwojowe związane w dużym stopniu ze świadczeniem usług na rzecz Warszawy. Zdeterminowały one charakter prowadzonych tutaj działalności gospodarczych, wśród, których na plan pierwszy wysuwają się usługi związane z ochroną zdrowia. Słabą stroną tej dziedziny działalności jest niezadowalający stan wielu obiektów służby zdrowia i niejasna ich przyszłość w dużym stopniu związana z efektywnością wdrażanych reform.

Koncentracja obiektów ochrony zdrowia na obszarze miasta sprzyja pojawianiu się nowych specjalizacji z tego zakresu, z których na szczególną uwagę zasługują przedsięwzięcia o randze ponadlokalnej. Przykładem takiego działania jest utworzenie Europejskiego Centrum Zdrowia w zrewitalizowanych i przebudowanych obiektach dawnego szpitala wojskowego przy ul. Borowej.

Rozwojowi funkcji usługowych Otwocka w zakresie lecznictwa, w tym sanatoryjno – uzdrowiskowego, sprzyjają rozwijane tutaj działalności produkcyjne związane z wytwarzaniem nowoczesnej aparatury medycznej. Trwającemu od ponad 20 lat regresowi działalności naukowo-badawczej ma przeciwdziałać reorganizacja ośrodka badawczego w Świerku poprzez utworzenie Narodowego Centrum Badań Jądrowych.

[110]*Zmiany ilości podmiotów gospodarczych w Powiecie Otwockim i w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):*

Podmioty gospodarcze w Powiecie Otwockim i Otwocku - ogółem							
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
12763	12700	13095	13791	13597	14461	14407	14775
-	-	-	-	5736	6016	5975	6042

[Podmioty gospodarcze w Powiecie Otwockim i Otwocku - ogółem									
2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
15193	15310	15525	15585	15745	15941	16521	16965	17668	18318

[110] Dane w tabelach uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

6181	6190	6279	6270	6348	6377	6519	6595] [1111]	6775	6948

[112]W Otwocku w roku 2022 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 6 948 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 5 272 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 462 nowe podmioty, a 254 podmioty zostały wyrejestrowane. Na przestrzeni lat 2009-2022 najwięcej (596) podmiotów zarejestrowano w roku 2010, a najmniej (357) w roku 2020. W tym samym okresie najwięcej (526) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2011 roku, najmniej (232) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2020 roku. Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w Otwocku najwięcej (518) jest stanowiących spółki cywilne. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (6 750) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. 0,3% (19) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 20,2% (1 402) podmiotów, a 79,5% (5 527) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w Otwocku najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (22.9%) oraz Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (13.0%).

5.4. SŁUŻBA ZDROWIA

Otwock jako duży ośrodek lecznictwa, do niedawna (do początku lat 90.) był miejscem, w którym działało kilkanaście placówek szpitalnych, prewentoriów i sanatoriów. W wyniku załamania dawnego systemu opieki medycznej liczba placówek spadła (część obiektów zrujnowana, część zlikwidowana). W składzie Zespołu Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej działa m.in. szpital powiatowy, przychodnie rejonowe w Otwocku, w Świdrze i w Śródborowie, przychodnia specjalistyczna z kilkunastoma poradniami w Otwocku, gabinety medycyny szkolnej w placówkach oświatowych. Ustaloną renomę ma Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny im. A. Grucy- jeden z największych wysokospecjalistycznych ośrodków urazowo-ortopedycznych w kraju (ponad 400 łóżek, co roku hospitalizowanych jest ponad 10 000 pacjentów). Kontynuatorem ponad 100 lat tradycji jest Mazowieckie Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy z 10 oddziałami szpitalnymi (ponad 400 łóżek). Długą tradycję ma również obecny Szpital Specjalistyczny MSWiA (leczenie uzależnień i nerwic, rehabilitacja). Działa też wiele placówek niepublicznych, wśród których wyróżnia się nowoczesny zespół

[][1] zmiana SUiKZP
[112]Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

szpitalny Europejskiego Centrum Zdrowia, zajmujący zrewitalizowane i przebudowane pod nadzorem konserwatorskim obiekty dawnego szpitala [~~woskowego~~ wojskowego][1] przy ul. Borowej.

Wnioski:

[~~Analiza zmian demograficznych wskazuje na dodatni bilans demograficzny - z możliwą tendencją wzrostową, o ile pojawią się w mieście nowe miejsca pracy.~~

Analiza zmian demograficznych wskazuje na ujemny bilans demograficzny z możliwą tendencją wzrostową, o ile pojawią się w mieście nowe miejsca pracy.] [1131]

W strukturze podmiotów gospodarczych przeważają jednostki handlowo-usługowe dla ludności oraz usługi służby zdrowia. Atrakcyjne położenia przy drodze krajowej nr 17 i duże rezerwy terenowe mogą mieć wpływ na wzrost zainteresowania potencjalnych inwestorów rozwojem funkcji produkcyjno-magazynowo-przeładunkowo-usługowych we wschodnim rejonie miasta. Ze względu na brak wystarczającej ilości miejsc pracy na miejscu, w celu zapobieżenia dalszemu postępowi efekty "sypialni podwarszawskiej" należy zapewnić rezerwy terenowe na cele szerokorozumianej aktywności gospodarczej.

Należy zapewnić równomierną obsługę miasta obiektami z zakresu usług publicznych (oświaty, zdrowia, kultu sakralnego, kultury, sportu).

6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

6.1. CHARAKTERYSTYKA ZAGROŻEŃ I STANU BEZPIECZEŃSTWA

Klęską żywiołową zgodnie z ustawy z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej (Dz. U. nr 62, poz. 558 z późn. zm.), jest katastrofa naturalna lub awaria techniczna, której skutki zagrażają życiu lub zdrowiu dużej liczby osób, mieniu w wielkich rozmiarach albo środowisku na znacznych obszarach, a pomoc i ochrona mogą być skutecznie podjęte tylko przy zastosowaniu nadzwyczajnych środków.

[][1] zmiana SUiKZP

Na terenie Otwock występuje ryzyko zaistnienia nadzwyczajnych zagrożeń środowiska, które mogą być zarówno wynikiem katastrof wywołanych przez siły natury, jak również przez awarie infrastruktury technicznej, w tym np:

- zagrożenie powodziowe – zarówno od Świdra - szczególna strefa zagrożenia powodziowego, jak i od Wisły - strefa zagrożenia potencjalnego;
- zagrożenie pożarowe – wiążące się z dużym udziałem terenów leśnych czy starzeniem się instalacji elektrycznych;
- zagrożenia chemiczne - związane z występowaniem składowiska odpadów komunalnych; stanowi ono potencjalne źródło zagrożenia dla środowiska naturalnego oraz ludności zamieszkującej obszary znajdujące się w pobliżu składowiska; potencjalne zagrożenie stanowią także stacje paliw – może dojść do lokalnego skażenia w ich pobliżu, gdzie są gromadzone znaczne ilości etyliny i oleju napędowego; zagrożenie pożarowe występuje także w sąsiedztwie stacji dystrybucji gazu.
- transport ładunków niebezpiecznych - zagrożenia awariami i katastrofami środków transportu kolejowego i drogowego, przewożących substancje toksyczne, palne i inne w tym zagrażające środowisku wodnemu - w Otwocku transport taki odbywa się linią kolejową oraz drogą krajową nr 17;
- źródłem potencjalnie dużych zagrożeń mogą być awarie magistrali i sieci gazowych spowodowane uszkodzeniami rurociągów w wyniku prowadzenia niekontrolowanych prac ziemnych - przez Otwock w rejonie Wólki Mlądzkiej przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia;
- zagrożenie nadmiernym hałasem - od dróg kołowych oraz od linii kolejowej;
- zagrożenia radiacyjne - poważnym źródłem skażeń promieniotwórczych dla województwa mazowieckiego, jak i dla całego obszaru Polski, mogą być awarie lub zniszczenia reaktorów jądrowych rozmieszczonych w państwach ościennych; województwo mazowieckie znajduje się w strefie zagrożenia skażeniami promieniotwórczymi powstałymi w elektrowniach Chmielnicki i Równe; ponadto W Instytucie Energii Atomowej w Świerku znajduje się jedyny eksploatowany w Polsce obiekt jądrowy - reaktor badawczy "Maria" o mocy 30 MW, eksploatowany w chwili obecnej na mocy nominalnej 21 MW, który służy do wytwarzania izotopów promieniotwórczych, radiacyjnej modyfikacji materiałów oraz badan na wiązkach neutronów; reaktor "Ewa" o projektowanej mocy 10 MW został wyłączony i

eksploatowany jest jako przechowalnik wypalonego paliwa jądrowego; dodatkowym źródłem zagrożenia radiacyjnego może być materiał promieniotwórczy przewożony transportem samochodowym, który uległby wypadkowi drogowemu na trasie przewozu do Centralnej Składnicy Odpadów Promieniotwórczych w miejscowości Różan, pow. Maków Mazowiecki;

- zagrożenia w ruchu drogowym - przyczyną znacznego wzrostu wypadków drogowych w ostatnich latach jest nie tylko nieprzestrzeganie przepisów ruchu drogowego, wzrost liczby pojazdów, czy niski poziom kultury motoryzacyjnej uczestników ruchu, ale także ogólnie zły stan infrastruktury drogowej.

6.2. JEDNOSTKI ODPOWIEDZIALNE ZA ZAPEWNIENIE BEZPIECZEŃSTWA

Bezpieczeństwa publicznego strzegą policja i straż pożarna.

Powiatowa Komenda Policji znajduje się w Otwocku. Swoim działaniem obejmuje miasto Otwock oraz sąsiadujące z nim gminy powiatu otwockiego.

W zakresie ochrony przeciwpożarowej Otwock podlega Komendzie Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Otwocku.

Powiatowe Centrum Ratownictwa działa przy Komendzie Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej z siedzibą w Otwocku.

Wnioski:

Najistotniejszym zagrożeniem z punktu widzenia rozwoju przestrzennego Otwocka jest zagrożenie powodziowe. Na terenach potencjalnego zagrożenia powodzią należy wykluczy lokalizowanie zakładów i instalacji wykorzystujących lub/i magazynujących substancje niebezpieczne. Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje m. in. zakaz sytuowania nowej zabudowy.

Istotne jest zagrożenie hałasem, zwłaszcza w sąsiedztwie drogi krajowej nr 17~~[, po jej zakładanej modernizacji do parametrów drogi ekspresowej. .]~~ [1141]

Widoczna jest kumulacja wszelkich potencjalnych zagrożeń w rejonie wschodnim miasta, zarówno od drogi krajowej, składowiska odpadów jak i Centrum Jądrowego - rejon ten nie jest predysponowany do rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

[][1] zmiana SUiKZP

7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

7.1. DOKUMENTY SZCZEBLA WOJEWÓDZKIEGO

Plan Zagospodarowanie Przestrzennego Województwa Mazowieckiego określa kierunki polityki przestrzennej dla Mazowsza poprzez ustalenie zasad organizacji struktury przestrzennej województwa [m.in.] [1151]w zakresie:

- podstawowych elementów sieci osadniczej,
- [granic i zasad zagospodarowania,
- struktury użytkowania terenu,
- powiązań transportowych,][1]
- rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej,
- wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

~~[Miasto Otwock, wskazane jako ośrodek powiatowy, położone jest w obszarze aglomeracji warszawskiej i według zapisów Planu znajduje się m.in. w strefie funkcjonalnej zaplecza przyrodniczo-klimatycznego i rekreacyjnego Warszawy~~

~~Dalsze kształtowanie struktury przestrzennej aglomeracji warszawskiej będzie polegało na wzmacnianiu infrastruktury, w tym transportowej, oraz poprawie ładu przestrzennego.~~

~~W *Planie* przyjęto, że głównymi osiami rozwojowymi regionu będą pasma aktywności oparte na systemach infrastruktury technicznej o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i regionalnym, w tym na kierunku Warszawa – Lublin, nawiązującym do drogi i linii kolejowej o tym przebiegu.~~

~~Przyjęta w *Planie* koncepcja systemu transportowego województwa, obejmuje systemy o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i wojewódzkim.~~

~~Do najważniejszych działań, warunkujących realizację tej koncepcji zaliczono:~~

- ~~budowę autostrady A-2 i dróg ekspresowych, w tym drogi S17, przebiegającej we wschodniej części Otwocka;,~~
- ~~ukształtowanie w aglomeracji warszawskiej układu dróg odciążających obszar centralny i usprawniających połączenia wielu ośrodków osadniczych, poprzez najbliższe Warszawie~~

[][1] zmiana SUiKZP

~~powiązania lokalne, tworzony od wschodu i południa przez po łączenie Wołomin – Wiązowna – Józefów – planowana przeprawa przez Wisłę – Konstancin-Jeziorna – Piaseczno – Nadarzyn,~~

- ~~usprawnianie sieci dróg wojewódzkich, w tym likwidacja „wąskich gardeł" w ruchu i dostosowanie ich parametrów technicznych do wymagań ruchu,~~
- ~~poprawę bezpieczeństwa ruchu na drogach m.in. przez modernizację skrzyżowań i oddzielenie ruchu pieszego od kołowego,~~
- ~~modernizację linii kolejowych,~~
- ~~rozwój pasażerskich przewozów regionalnych i poprawę standardów obsługi.~~

~~W Planie określono klasy dróg krajowych i wojewódzkich, w tym drogi nr 17 jako drogi ekspresowej i drogi nr 801 jako drogi głównej ruchu przyspieszonego.~~

Miasto Otwock znajduje się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy, dla którego w dokumencie wyznaczono oddzielny plan wraz z zasadami zagospodarowania. W hierarchii ośrodków wchodzących w skład obszaru miasto skategoryzowano jako ośrodek lokalny o znaczeniu powiatowym. Planowane cele podzielono na działy z zakresu: infrastruktury (transportowej, energetycznej, sieci szerokopasmowego Internetu, wodno – kanalizacyjnej i oczyszczania ścieków, społecznej), gospodarki odpadami, ochrony środowiska i zasobów przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu kulturowego, gospodarki i bezpieczeństwa. Do najważniejszych działań podejmowanych w ramach realizacji planu, mających wpływ na rozwój Otwocka, należą:

- przebudowa i rozbudowa linii kolejowej nr 7 na odcinku Warszawa Lublin,
- budowę drogi DW721 ok. DK7 do skrzyżowania z ul. Mleczarską w Piasecznie oraz na terenie gmin Konstancin – Jeziorna i Józefów,
- rozmieszczenie węzłów i punktów transportowych o znaczeniu lokalnym w Grodzisku Mazowieckim, Legionowie, Mińsku Mazowieckim, Nowym Dworze Mazowieckim, Otwocku i Wołominie,
- budowę tras rowerowych o znaczeniu regionalnym,
- budowę nowych linii 400kV (z częściowym wykorzystaniem tras istniejących linii przesyłowych),
- budowę gazociągów krajowych.] [1161]

[][1] zmiana SUiKZP

[117]Ponadto według planu:

- Otwock należy do miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy (MOFW).
- Ma potencjał do rozwoju funkcji uzdrowiskowo-leczniczych ze względu na występowanie lasów sosnowych o swoistym mikroklimacie (Lasy Chojnowskie i Otwockie).
- Ochroną środowiska w województwie mazowieckim Plan obejmuje obszary m. in. lasów a wśród nich jako szczególnie cenne wymienione są Lasy Celestynowsko-Otwockie. Lasy wraz z dolinami rzek i terenami otwartymi tworzą obszar o potencjale do kształtowania zielonego pierścienia wokół Warszawy oraz obejmują część terenów o potencjale do kształtowania zielonej infrastruktury województwa mazowieckiego. Jednocześnie są to tereny intensywnie użytkowane turystycznie, gdzie obserwowany jest konflikt między potrzebą zachowania naturalnego charakteru drzewostanów i funkcjami: ochronną, gospodarczą oraz rekreacyjną lasów.

[118]W zakresie ochrony lasów na obszarze województwa mazowieckiego w Planie określa się następujące działania:

- zwiększanie lesistości województwa zgodnie z Programem zwiększania lesistości dla województwa mazowieckiego do roku 2020 oraz przeciwdziałanie fragmentacji przestrzeni przyrodniczej poprzez leśne zagospodarowanie gruntów o najniższej przydatności dla rolnictwa i w ramach rekultywacji nieużytków;
- ograniczanie zmiany przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne;
- uwzględnianie nadrzędności pozaprodukcyjnych funkcji lasów w prowadzeniu gospodarki leśnej, w szczególności w lasach ochronnych, lasach o szczególnych walorach przyrodniczych, na terenach przyrodniczo wrażliwych (wydmowych, podmokłych, na znacznych spadkach terenu) oraz pełniących funkcje rekreacyjne, w szczególności w granicach administracyjnych miast i w ich bezpośrednim otoczeniu.

~~*[Aktualizacja Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020* wśród celów strategicznych wymienia poprawę spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju, natomiast wśród kierunków działań służących stymulowaniu rozwoju funkcji metropolitalnych Warszawy wskazuje m.in. na wzmocnienie powiązań Warszawy z otoczeniem regionalnym.. W celu poprawy jakości systemu transportowego *Strategia* przewiduje m.in.:~~

- ~~przyspieszenie budowy autostrady A-2 i dróg ekspresowych,~~
- ~~wykształcenie regionalnego połączenia obwodowego Warszawy, opierającego się o drogę wojewódzką nr 721 (Nadarzyn – Piaseczno – Wis a Józefów – Wiązowna – Duchnów), wraz z budową mostu na Wiśle, łączącego Józefów z Konstancinem-Jeziorną,~~

[117] Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[118] Akapit dodany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

- ~~usprawnienie sieci dróg wojewódzkich o największym natężeniu ruchu, w tym przebudowę drogi nr 801,~~
- ~~wspieranie transportu publicznego oraz alternatywnych form transportu, w tym ścieżek dla ruchu rowerowego.~~

~~*Aktualizacja Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku* określa cel główny jako: spójność terytorialna, rozumiana jako zmniejszenie dysproporcji rozwoju w województwie mazowieckim oraz wzrost znaczenia Obszaru Metropolitalnego Warszawy w Europie. Dla realizacji celu głównego wyznaczono sześć obszarów działań: przemysł i produkcja, gospodarka, przestrzeń i transport, społeczeństwo, środowisko i energetyka, kultura i dziedzictwo, Do najważniejszych celów rozwojowych strategii należą:~~

- ~~rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport w przemyśle zaawansowanych i średniozaawansowanych technologii oraz w przemyśle i przetwórstwie rolno – spożywczym,~~
- ~~wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii,~~
- ~~poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego,~~
- ~~poprawa jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki,~~
- ~~zapewnienie gospodarce regionu zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami środowiska,~~
- ~~wykorzystanie potencjału kultury i dziedzictwa kulturowego oraz walorów środowiska przyrodniczego dla rozwoju gospodarczego regionu i poprawy jakości życia.]~~[1191]

[120]Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ wpisuje się w ramy czasowe perspektywy budżetowej Unii Europejskiej na lata 2021-2027 oraz przenosi na poziom regionalny zapisy dokumentów przyjętych przez rząd Rzeczypospolitej Polskiej i Komisję Europejską. W Strategii, uwzględniając złożoność opartego na modelu terytorialnym systemu społeczeństwo – gospodarka – środowisko, jak również średniookresową strategię rozwoju kraju – SOR oraz krajową strategię rozwoju regionalnego – KSRR 2030, wyodrębniono pięć obszarów tematycznych: gospodarka, dostępność, środowisko i energetyka, społeczeństwo oraz kultura i dziedzictwo kulturowe. Wizja rozwoju województwa, przyświecająca Strategii, to *Mazowsze z Warszawą, Warszawa ku Europie*. Wizja ta jest możliwa do osiągnięcia poprzez

[][1] zmiana SUiKZP
[120] Akapity dodane w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

wykonanie celu głównego: *Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwały i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa, służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie, przy poszanowaniu zasobów środowiska.* Strategia oraz diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej uwzględniają nowy podział statystyczny województwa mazowieckiego na jednostki NUTS. Otwock jako stolica powiatu otwockiego został zaliczony do NUTS 2 - region Warszawski stołeczny, do podregionu (NUTS 3) – warszawski wschodni. Pełni rangę ośrodka lokalnego o znaczeniu powiatowym. Obszar Otwocka w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej został zaliczony do Doliny Środkowej Wisły – pasma przyrodniczego, obszaru cennego przyrodniczo. W obszarze: *Środowisko i Energetyka* cel strategiczny to *Zielone, Niskoemisyjne Mazowsze - poprawa stanu środowiska poprzez racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody.* Realizacji tego celu ma służyć pięć głównych kierunków działań: *10.Zapewnienie trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz zachowanie wysokich walorów środowiska, 11.Proekologiczna transformacja energetyki, 12.Przeciwdziałanie zagrożeniom naturalnym i adaptacja do zmian klimatu, 13.Poprawa jakości środowiska, 14.Podnoszenie efektywności energetycznej.* W obszarze: *Społeczeństwo,* cel strategiczny to *Mazowsze zintegrowane społecznie - poprawa jakości i dostępności do usług społecznych oraz wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki.* Kierunek działań nr 16 w tym obszarze to - podnoszenie standardów funkcjonowania infrastruktury społecznej oraz zmniejszenie różnic w dostępie do świadczeń zdrowotnych i opiekuńczych, w tym m.in. 16.1. Budowa i rozwój infrastruktury społecznej, w tym o zasięgu regionalnym oraz 16.3. Kształtowanie warunków sprzyjających aktywności fizycznej mieszkańców.

W aspekcie obszarów strategicznej interwencji (OSI) *interwencja w OSI warszawsko-wschodnim zorientowana będzie na poprawę dostępności do infrastruktury komunalnej i usług społecznych, które są słabiej dostępne w porównaniu z podregionem warszawskim zachodnim. […] W podregionie występuje znaczący potencjał wynikający z walorów kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, który może stać się podstawą do rozwoju form turystyki i rekreacji opartych na turystyce wellness i spa, konferencyjnej, biznesowej i agroturystyce. Ze względu na potencjał wynikający z sąsiedztwa Warszawy, podregion jako ważny obszar tranzytowy wymaga skoordynowanej współpracy samorządów na rzecz rozwoju oferty inwestycyjnej w celu zapewnienia terenów pod nowe inwestycje, przy jednoczesnym poszanowaniu walorów środowiska przyrodniczego i ładu przestrzennego.*

7.2. DOKUMENTY SZCZEBLA POWIATOWEGO

[121][~~*Strategia Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Otwockiego na lata 2004-2015* wyznacza misję powiatu następująco: „Powiat Otwocki to powiat rozwijający się z poszanowaniem tradycji i przyrody.”~~

[121] Akapity wykreślone w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

Osiągnięciu tak wyznaczonej misji służyć ma realizacja celów strategicznych i szczegółowych w trzech strefach: strefie społecznej, strefie potencjałów oraz w strefie gospodarczej. Wśród celów szczegółowych wymienia się:

- realizację projektów czynnej ochrony przyrody (np. ochrona pasa wydmowego – taras otwocko-radzymiński porośnięty lasem sosnowym),
- zmodernizowanie infrastruktury drogowej (z uwzględnieniem ochrony zasobów środowiskowych), dostosowanie jej do standardów Unii Europejskiej,
- skuteczny lobbing w zakresie ostatecznej koncepcji rozwiązań komunikacji drogowej i kolejowej w powiecie (most na Wiśle – droga nr 721, linia kolejowa Warszawa –Pilawa),
- poprawę komunikacji autobusowej i kolejowej z Warszawą;
- budowę nowych ujęć wody pitnej,
- pełny stopień skanalizowania terenu powiatu,
- komasację gruntów z wykorzystaniem pod inwestycje,
- przeprowadzenie konserwacji i modernizacji wałów przeciwpowodziowych;
- utworzenie obszarów (zbiorników) zalewowych,
- utworzenie stref inwestycyjnych w gminach,
- spójność architektoniczną poszczególnych gmin powiatu – podporządkowanie planowania przestrzennego walorom kulturowym powiatu,
- zwiększenie zasobów zieleni w układzie przestrzennym powiatu,
- pozyskanie inwestora strategicznego – ulokowanie zakładu przemysłowego z uwzględnieniem rygorów środowiskowych,
- utrzymanie i zintegrowany rozwój infrastruktury,
- stworzenie preferencji dla budownictwa ekstensywnego i rezydencjonalnego.

Strategia zrównoważonego rozwoju powiatu otwockiego na lata 2014-2020 określa wizję rozwoju następująco: „Powiat otwocki to obszar zrównoważonego rozwoju wykorzystujący położenie, tradycje i potencjał mieszkańców na rzecz wzrostu innowacyjności". Aby osiągnąć tak sformułowaną wizję wyznaczono do realizacji cele główny, który zdeterminowany jest czterema celami strategicznymi, na które składa się 8 celów operacyjnych. Wśród celów operacyjnych wymienia się:

- kształtowanie świadomości ekologicznej,

- ~~inicjowanie i koordynowanie współpracy w zakresie dziedzictwa kulturowego,~~
- ~~dostosowanie potrzeb infrastruktury społecznej do potrzeb mieszkańców,~~
- ~~podejmowanie działań na rzecz współpracy międzysektorowej,~~
- ~~określenie pasm aktywności gospodarczej,~~
- ~~kreowanie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości i innowacyjności,~~
- ~~poprawa jakości, bezpieczeństwa ruchu i przepustowości szlaków komunikacyjnych,~~
- ~~rozwój szerokopasmowego internetu.]~~[1221]

[123]Na początku lipca 2022 roku została przyjęta Strategia Rozwoju Powiatu Otwockiego na lata 2022-2030. Powiat Otwocki współtworzący Obszar Metropolitalny Warszawy oraz aglomerację warszawską ma naturalne, mocne podstawy do przyspieszonego rozwoju w najbliższych latach. Mając na uwadze korzyści wynikające z bliskości Warszawy władze lokalne poszukują własnej tożsamości, szans rozwojowych i na nich chcą także budować zrównoważony rozwój Powiatu Otwockiego. Misja Powiatu Otwockiego to dostarczanie usług publicznych wysokiej jakości, podnoszenie standardu życia mieszkańców przy poszanowaniu zasad zrównoważonego rozwoju w sferach społecznej, ekonomicznej, przyrodniczej, przestrzennej oraz instytucjonalnej. Główne kierunki rozwojowe to poprawa jakości świadczenia usług publicznych oraz rozwój sektora turystycznego, w tym turystyki biznesowej i weekendowej. Końcowym efektem implementacji strategii ma być wyższa jakość życia mieszkańców powiatu. Cel horyzontalny określony w strategii to zrównoważony rozwój Powiatu Otwockiego, ze szczególnym uwzględnieniem jakości administracji publicznej oraz turystyki. Jako najistotniejsze z perspektywy zrównoważonego rozwoju powiatu wskazano poniższe cele strategiczne:

- Cel strategiczny 1. Rozwój kapitału ludzkiego oraz pomocy społecznej,
- Cel strategiczny 2. Rozwój turystyki, w tym biznesowej i weekendowej,
- Cel strategiczny 3. Poprawa jakości administracji publicznej,
- Cel strategiczny 4. Rozwój infrastruktury technicznej i społecznej,
- Cel strategiczny 5. Kompleksowa promocja powiatu.

[124]Cele strategiczne będą osiągane poprzez realizację katalogu zadań, z których na szczególną uwagę w kontekście zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego Otwocka zasługują:

W ramach realizacji rozwoju turystyki, w tym biznesowej i weekendowej:

- efektywne Powiatowe Centrum Informacji Turystycznej
- kompleksowy przewodnik turystyczny dla całego powiatu
- projekt „plaży powiatowej"
- wsparcie powstania nowych obiektów hotelowych

[][1] zmiana SUiKZP

[123] Akapit dodany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

[124] Akapit dodany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

- wsparcie rozwoju sal konferencyjnych
- inicjatywa powiatowego inkubatora przedsiębiorczości
- budowa, rozwój ścieżek rowerowych
- atrakcje dla osób odwiedzających seniorów mieszkających w powiecie
- rozwój szlaków turystycznych
- rozwój szlaków kajakowych, przystanie kajakowe
- rozwój turystyki medycznej
- nowe pola namiotowe oraz kempingowe
- stworzenie skansenu powiatu otwockiego

W ramach realizacji rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej:

- rozwój bazy sportowej
- rozwój i modernizacja zaplecza usług zdrowotnych
- tworzenie miejsc integracji społecznej.

[~~*Program Ochrony Środowiska powiatu otwockiego* z 2003 r. zawiera charakterystykę i ocenę środowiska przyrodniczego, opis stanu zagospodarowania przestrzennego oraz wnioski i kierunki działań dotyczące ochrony środowiska do 2010 roku. Polityka ekologiczna powiatu, zgodna z polityką ekologiczną kraju, odzwierciedla kierunki poprawy stanu środowiska i racjonalnego wykorzystania zasobów naturalnych. Jej głównym celem jest zasada zrównoważonego rozwoju, pozostałe cele to:~~

- ~~zmniejszenie zanieczyszczeń środowiska,~~
- ~~racjonalizacja gospodarki wodnej,~~
- ~~zwiększenie lesistości i ochrona lasów,~~
- ~~poprawa stanu bezpieczeństwa ekologicznego,~~
- ~~podnoszenie poziomu wiedzy ekologicznej,~~
- ~~rozwój proekologicznych form działalności gospodarczej,~~
- ~~utworzenie spójnego systemu obszarów chronionych.~~

~~Zadania priorytetowe dotyczą:~~

- ~~przeciwdziałania degradacji środowiska,~~
- ~~likwidacji bezpośredniego zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi.~~

~~Cele główne powinny być realizowane między innymi poprzez następujące cele operacyjne:~~

- ~~poprawę jakości wód poprzez rozbudowę i modernizację systemów kanalizacyjnych wraz z podłączeniem podmiotów gospodarczych, budową oczyszczalni ścieków,~~
- ~~uporządkowanie gospodarki odpadami, w tym likwidacja dzikich składowisk odpadów, selektywna zbiórka odpadów (zadania własne powiatu),~~

- ~~poprawę jakości powietrza atmosferycznego,~~
- ~~ograniczenie uciążliwości hałasem: monitoring źródeł hałasu komunikacyjnego, modernizację głównych dróg komunikacyjnych, wprowadzenie zieleni izolacyjnej,~~
- ~~ochronę gleby i powierzchni ziemi: ograniczenie zabudowy obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, rekultywacja obszarów o funkcjach uciążliwych głównie składowiska (zadania własne powiatu),~~
- ~~zmniejszenie deficytu wód powierzchniowych: mała retencja,~~
- ~~poprawę standardów zaopatrzenia w wodę: budowa, modernizacja i rozbudowa sieci wodociągowych oraz ujęć wody i stacji uzdatniania,~~
- ~~zwiększenie lesistości i ochrona lasów: prowadzenie zalesień marginalnych obszarów gruntów rolnych, utrzymanie zadrzewień sosnowych w strefie zainwestowania miejskiego, biologiczne i ekologiczne metody ochrony lasów,~~
- ~~ochronę przeciwpowodziową: modernizacja, konserwacja i okresowe przeglądy wałów przeciwpowodziowych Wisły, zapewnienie warunków dla bezpiecznego przepływu wód w obszarze międzywala,~~
- ~~zmniejszenie ryzyka awarii związanych z wykorzystaniem niebezpiecznych substancji lub ich transportowaniem: monitoring obiektów stanowiących potencjalne zagrożenie środowiska,~~
- ~~rozwój proekologicznych form produkcji rolniczej: zadania z „krajowego programu rolno-środowiskowego”,~~
- ~~wzrost wykorzystania energii odnawialnej (geotermalna, słoneczna, biogaz),~~
- ~~utworzenie spójnego systemu obszarów chronionych: objęcie ochroną prawną szczególnie dolin rzecznych i kompleksów leśnych, obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych,~~
- ~~tworzenie obszarów ochrony przyrody w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000.~~

Program ochrony środowiska dla Powiatu Otwockiego na lata 2019-2022 z perspektywą do roku 2026 składa się z analizy stanu środowiska naturalnego na terenie powiatu otwockiego, oraz określonych na jej podstawie celów, kierunków i zadań wynikających z zagrożeń i problemów dla poszczególnych obszarów interwencji. W dokumencie wyznaczono 10 obszarów interwencji, które realizować będą cele długookresowe:

- spełnienie norm jakości powietrza atmosferycznego na terenie powiatu otwockiego,

- ograniczenie uciążliwości akustycznej dla mieszkańców powiatu,
- kontrola niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego do środowiska na terenie powiatu,
- zrównoważone gospodarowanie wodami powierzchniowymi i podziemnymi umożliwiające zaspokojenie potrzeb wodnych powiatu przy utrzymaniu co najmniej dobrego stanu wód,
- podniesienie komfortu życia mieszkańców powiatu poprzez stworzenie nowoczesnej infrastruktury związanej z gospodarką wodno- ściekową,
- racjonalne i efektywne gospodarowanie zasobami kopalin ze złóż
- użytkowanie gleb zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz właściwe wykorzystanie ich naturalnego potencjału produkcyjnego,
- racjonalne gospodarowanie odpadami,
- zachowanie, odtworzenie i zrównoważone użytkowanie bioróżnorodności i georóżnorodności oraz ochrona przyrody,
- minimalizacja potencjalnych negatywnych skutków awarii.

~~***Wnioski:***~~

~~*Kierunki zagospodarowania przestrzennego wymagają aktualizacji w oparciu o zapisy dokumentów planistycznych i strategicznych, w szczególności w dostosowaniu do przyjętych wytycznych, rozwiązań przestrzennych i komunikacyjnych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.*~~] [1251]

[7.3. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

7.3.1. Wprowadzenie

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 z późn. zm.) wprowadziła zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) poprzez zmianę w części zakresu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmieniony art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza obowiązek

[][1] zmiana SUiKZP

uwzględnienia w Studium potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

7.3.2. Analiza społeczna

Charakterystyka uwarunkowań społecznych, będących podstawą dalej sformułowanych wniosków została przedstawiona w rozdziale 5.

{
- *Struktura wieku mieszkańców Otwocka wskazuje na wysokie prawdopodobieństwo starzenia się społeczeństwa w perspektywie najbliższych kilkunastu lat. Zwiększa się udział osób w wieku nieprodukcyjnym w ludności ogółem – z punktu widzenia długookresowego rozwoju miasta taka struktura demograficzna jest niekorzystna.*
- *Liczba osób bezrobotnych zarejestrowanych w ciągu ostatnich 10 lat zmniejszyła się. Pozwala to prognozować, że w kolejnych latach trend ten będzie utrzymany: dla miasta może oznaczać to zmniejszenie wydatków na cele społeczne związane ze wsparciem dla osób bezrobotnych, a także zmniejszeniem poziomu patologii społecznych i wykluczenia społecznego. Z drugiej strony, znaczna część bezrobotnych zarejestrowanych ma niskie wykształcenie lub nie posiada go w ogóle, co może determinować dalsze problemy z podejmowaniem przez nich pracy. Zgodnie z danymi dla ostatnich kilku lat, wśród mieszkańców Otwocka zmniejsza się udział osób korzystających z pomocy społecznej, ale wydatki pozostają na podobnym poziomie. W związku z tym należy w dalszej perspektywie prognozować utrzymanie podobnego poziomu wydatków na pomoc społeczną w mieście.*
- *Stwierdzono stosunkowo szeroki, lecz niewystarczający – w stosunku do potrzeb – miejscowy rynek pracy, co powoduje wyjazdy do pracy poza miasto. Otwock jest głównym miejscem zatrudnienia dla zaledwie ponad 1/3 mieszkańców. Pozostałe osoby dojeżdżają do pracy m.in. do Warszawy. Determinuje to charakter miasta jako ,,sypialni Warszawy".*
- *Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowany w mieście Otwocku wzrasta –* [126] ~~*w 2016 r. było ich 6270*~~ przez ostatnią dekadę z 6181 do 6948*, a wśród nich najwięcej obejmowało działalność związaną z rzemiosłem, usługami i drobną*

[126] Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

przetwórczością, częściowo związanych ze świadczeniem usług na rzecz Warszawy. Wzrost liczby przedsiębiorstw usługowych, przy jednoczesnym zmniejszeniu przemysłowych jest zbieżne z ogólną tendencją krajową. Można przyjmować, że w perspektywie kilkudziesięciu najbliższych lat tendencja ta będzie się utrzymywać.

- *Zasób mieszkaniowy miasta Otwocka w ciągu ostatnich 10 lat zwiększył się, podobnie jak wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę, zmniejszyła się natomiast liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie. Zgodnie z trendami europejskimi prognozuje się rosnące oczekiwania w zakresie lokalizacji mieszkań, ich wielkości, technologii budowlanej i wyposażenia. W związku z tym prognozuje się poprawę warunków i jakości życia mieszkańców: w perspektywie 29 lat wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę będzie nadal wzrastał – zwiększy się ona o ok. 50% w odniesieniu do wartości z 2015 r.: z ok. 28 m^2 na osobę w 2015 r. na ok. 42 m^2 na osobę w 2045 r. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie zmniejszy się, co będzie rezultatem wahań średniej liczby osób dorosłych i stałego zmniejszania się średniej liczby dzieci w gospodarstwach domowych[127]. Na potrzeby dalszych wyliczeń (bilans terenów) prognozuje się, że w 2045 r. wyniesie ona 2 osoby na mieszkanie;*
- *Liczba placówek usług oświaty, usług zdrowia, kultury, sportu i rekreacji stwarza mieszkańcom miasta dobry dostęp do dobrej jakości usług publicznych, co zwiększa atrakcyjność miasta jako miejsca zamieszkania. Wpływ na to ma również zmniejszenie się poziomu przestępczości w mieście. Zapotrzebowanie na nowe usługi będzie mogło wiązać się bezpośrednio z takimi czynnikami jak: potencjał środowiskowy, potencjał kulturowy, potencjał gospodarczy, kreatywność i operatywność mieszkańców, rozwój komunikacji zbiorowej. }**

7.3.3. Analiza ekonomiczna

[128]Suma wydatków z budżetu Otwocka wyniosła w 2021 roku 260,5 mln złotych, co daje 5,9 tys złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o 11.4% w porównaniu do roku 2020. Największa część budżetu Otwocka - 33.3% została przeznaczona na Dział 801 - Oświata i wychowanie. Dużą część wydatków z budżetu przeznaczona została na Dział 900 - Gospodarka komunalna i ochrona środowiska (10.3%) oraz na Dział 600 - Transport i łączność (8.8%). Wydatki inwestycyjne stanowiły 41,9 mln złotych, czyli 16,1% wydatków ogółem.

[127] Zgodnie z Prognozą gospodarstw domowych na lata 2016-2050 sporządzoną przez Główny Urząd Statystyczny
** Opracowanie PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.*
[128] Akapit dodany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

[129]Suma dochodów do budżetu Otwocka wyniosła w 2021 roku 284,0 mln złotych, co daje 6,4 tys złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 11.4% w porównaniu do roku 2020. Największa część dochodów wygenerował Dział 756 - Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (38.2%). Duża część wpływów pochodzi z Dział 758 - Różne rozliczenia (21.4%) oraz z Dział 900 - Gospodarka komunalna i ochrona środowiska (7.8%). W budżecie Otwocka wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 1,6 tys złotych na mieszkańca (25,5%), natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił 31,8 złotych na mieszkańca (0,5%). Inne dochody podatkowe, ustalone i pobierane na podstawie odrębnych ustaw, stanowiły 10,0%.

Aktualna Wieloletnia Prognoza Finansowa Miasta Otwocka na lata 2021-2035, przyjęta uchwałą nr XXXIX/390/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 grudnia 2020 roku, opierając się na założeniach zakładających:

1) wzrost o planowany wskaźnik PKB (rok 2023 o 3,4%, lata 2024-2025 0 3,0%), w dochodach z tytułu: udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych, udziału w podatku dochodowym od osób prawnych, subwencji; planowany wzrost dotacji na zadania bieżące o ok. 1,0%, pozostałych dochodów (w tym opłat lokalnych i za gospodarowanie odpadami) o 1% oraz dochody z majątku (sprzedaż mienia i wpływy z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności) zaplanowane na podstawie wykazu majątku przeznaczonego do sprzedaży,
2) wzrost wydatków od ok. 1,0% do ok. 1,3% w latach 2023-2025, zakładający spełnienie ograniczenia nałożonego przez art. 242 ustawy o finansach publicznych;

przedstawia, iż od roku 2022 do 2035 planowana jest w wyniku budżetu nadwyżka, która zostanie przeznaczona na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań. Wobec powyższego , pozwala to na stwierdzenie, że sytuacja finansowa gminy nie uległa pogorszeniu, a zakładany w przyszłości wynik finansowy gminy pozwala stwierdzić, że gmina jest w stanie uzbrajać kolejne tereny zabudowane.

7.3.4. Analiza środowiskowa

Szczegółowa charakterystyka walorów środowiska przyrodniczego wraz z wymogami jego ochrony, została przedstawiona w rozdziałach 3 oraz 8a – 8e.

{WALORYZACJA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

[129] Akapit dodany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

W celu wskazania obszarów najbardziej predysponowanych do rozwoju zabudowy wykonana została waloryzacja przyrodnicza, umożliwiająca skategoryzowanie obszaru gminy pod względem wartości przyrodniczej. Waloryzacja została przeprowadzona na podstawie uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska przyrodniczego, uwarunkowań wynikających z występowania obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz uwarunkowań wynikających z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej. Na tej podstawie wyznaczone zostały:

- *tereny wyłączone z możliwości rozwoju nowej zabudowy,*
- *tereny o ograniczonej możliwości rozwoju nowej zabudowy,*
- *tereny bez znaczących ograniczeń w rozwoju nowej zabudowy.*

Tereny wyłączone z możliwości rozwoju zabudowy *obejmują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt. 6c ustawy prawo wodne), w tym obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (tereny w pobliżu rzek: Wisła i Świder) oraz tereny rzek Wisły i Świdra – łącznie ok. 4,3 % powierzchni miasta Otwock. Zgodnie z art. 88l ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2001 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121), na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego zabrania się m.in. wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe.*

Tereny o ograniczonej możliwości rozwoju nowej zabudowy *obejmują:*

- *tereny objęte formami ochrony przyrody: rezerwaty, Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, obszary Natura 2000, użytek ekologiczny,*
- *tereny lasów, w tym lasów ochronnych,*

Tereny te obejmują łącznie ok. 45,9 % powierzchni gminy.

Wskazania i postulaty do kierunków rozwoju gminy: na obszarach o ograniczonej możliwości rozwoju nowej zabudowy istnieją ograniczenia środowiskowe i prawne w tworzeniu nowych, dotąd niezagospodarowanych, terenów zabudowy, w szczególności zabudowy przemysłowo-usługowej. Ograniczenia te należy uwzględnić przy wyznaczaniu i weryfikacji kierunków rozwoju gminy określonych w Studium. Postuluje się o zachowanie drożności istniejących ciągów przyrodniczych, poprzez utrzymanie aktualnego zagospodarowania terenu.

Tereny bez znaczących ograniczeń w rozwoju nowej zabudowy *obejmują tereny, na których brak jest przeciwwskazań do tworzenia nowych i uzupełniania istniejących obszarów zwartej zabudowy. Tereny te obejmują ok. 49,8 % powierzchni gminy. Tereny*

te obejmują głównie północno-wschodnią i południowo-zachodnią część gminy, w tym tereny aktualnie najbardziej zainwestowane. }[*]
Pod koniec 2020 r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie dokonało aktualizacji map zagrożenia powodziowego (MZP) oraz map ryzyka powodziowego (MRP).

7.4. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

{Oszacowanie zapotrzebowania na nową zabudowę w mieście Otwocku zostało określone na podstawie następujących uwarunkowań:

- *demograficznych (m.in. prognozy demograficznej),*
- *społecznych (m.in. warunków i jakości życia mieszkańców),*
- *ekonomicznych (analiza budżetu gminy, w tym możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy),*
- *środowiskowych (m.in. ograniczeń wynikających z potrzeb ochrony przyrody i środowiska).*

KROK I. OKREŚLENIE MAKSYMALNEGO W SKALI MIASTA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ, WYRAŻONĄ W ILOŚCI POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY, W PODZIALE NA FUNKCJE ZABUDOWY (ZGODNIE Z ART. 10 UST. 5 PKT. 1. USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy określaniu zapotrzebowania na nową zabudowę należy wziąć pod uwagę perspektywę czasową nie dłuższą niż 30 lat. [130]*~~W związku z prognozą demograficzną[131] wykonaną w interwałach 5-cio letnich do roku 2045 zapotrzebowanie na nową zabudowę określono w perspektywie 29-letniej[132]. Przeprowadzona prognoza demograficzna wykazała, że do 2045 r. liczba ludności w mieście Otwocku zwiększy się w porównaniu do 2016 r. o 1101 osób i wyniesie łącznie 46 013 osób. W mieście Otwocku wystąpi więc wzrost zapotrzebowania na nową zabudowę w związku zarówno z prognozowanym przyrostem liczby mieszkańców, jak i prognozowanym polepszaniem się warunków i jakości życia mieszkańców. Przy wyznaczaniu maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto więc następujące założenia:~~*

[*] *Opracowanie PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.*
[130] Treść wykreślona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[131] Prognoza demograficzna zacytowana została w rozdziale 5.1.1. Demografia zmiany SUIKZP
[132] Pomimo, że na dzień wykonania analizy, znane są dane dotyczące liczby ludności w mieście Otwocku w 2017 r., do wyliczeń bilansu terenu przyjęto dane aktualne na dzień 31 grudnia 2016 r. w związku z brakiem aktualnych danych dotyczących wskaźników demograficznych oraz koniecznością wykorzystania porównywalnych danych. W związku z tym, że prognoza demograficzna oparta jest na trendach określonych w prognozie demograficznej dla obszaru miejskiego powiatu otwockiego sporządzonej w okresach 5-letnich, do wyliczeń bilansu terenów przyjęto perspektywę do 2045 r., tj. 29 lat.

- ~~*liczba mieszkańców miasta będzie zwiększać się – z 44 912 osób w 2016 r. na 46 013 osób w 2045 r.,*~~
- ~~*w związku z poprawiającymi się warunkami i jakością życia mieszkańców miasta zwiększeniu ulegnie wartość średniej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę – zwiększy się ona o ok. 50 %w odniesieniu do wartości z 2015 r.: z ok. 28 m² na osobę w 2015 r. na ok. 42 m² na osobę w 2045 r., a liczba osób przypadających na 1 mieszkanie zmniejszy się z 2,36 w 2015 r. na 2 w 2045 r. Tym samym zwiększy się średnia powierzchnia mieszkania – z 65,9 m² w 2015 r. na 84 m² w 2045 r*~~[133]~~*.*~~

[134]Mając na względzie, iż prognozy demograficzne dla gmin opracowane zostały przez GUS do roku 2030, zapotrzebowanie na nową zabudowę określono na ten właśnie rok.

Na potrzeby wyliczania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyodrębniono trzy funkcje zabudowy, mające największy wpływ na strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta Otwocka[135]*:*

- *zabudowa mieszkaniowa (w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna oraz zabudowa zagrodowa, a także zabudowa na działkach leśnych),*
- *zabudowa usługowa (w tym usługi publiczne i komercyjne, a także usługi sportu i turystyki),*
- *zabudowa produkcyjna (w tym składy i magazyny).*

Zabudowa mieszkaniowa (w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna)

[136]~~*Na podstawie danych o liczbie ludności w mieście (44 912) oraz liczbie osób przypadających na 1 mieszkanie (2,36) wyliczono, że aktualnie w mieście Otwocku istnieje ok. 19 031 mieszkań (44 912 mieszkańców / 2,36 osoby/mieszkanie) o łącznej powierzchni użytkowej ok. 1254110,5 m² (19 030 mieszkań x 65,9 m²/mieszkanie). W związku z prognozowaną poprawą wskaźników dotyczących warunków i jakości życia mieszkańców, w 2045 r. liczba mieszkań w mieście powinna wynieść ok. 23 007 (46 013 mieszkańców / 2 osoby/mieszkanie), a ich łączna powierzchnia użytkowa – 1 932 546 m² (23 006 mieszkań x 84 m²/mieszkanie). Z powyższego wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 29 lat w mieście Otwocku wyniesie 678 435,5 m² powierzchni użytkowej (3 976 nowych mieszkań).*~~

~~***Tabela.*** *Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową – obliczenia.*~~

~~*Rok*~~	~~*Liczba mieszkańców w mieście*~~	~~*Liczba osób/mieszkanie*~~	~~*Średnia powierzchnia*~~	~~*Liczba mieszkań*~~	~~*Łączna powierzchnia*~~

[133] Średnia powierzchnia mieszkania w 2045 r. [m²] = średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w 2045 r. [m²] * średnia liczba osób na 1 mieszkanie w 2045 r.
[134] Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[135] Zakłada się, że pozostałe funkcje mają charakter uzupełniający w stosunku do wymienionych funkcji, aktualnie stanowiąc zdecydowanie mniejszy udział w strukturze zagospodarowania terenu.
[136] Treść (akapit i tabela) wykreślona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

			~~użytkowa mieszkania [m²]~~		~~użytkowa mieszkań [m²]~~
~~2015~~	~~44 912~~	~~2,36~~	~~65,9~~	~~19 031~~	~~1 254 110,5~~
~~2045~~	~~46 013~~	~~2~~	~~84~~	~~23 007~~	~~1 932 546~~
~~RÓŻNICA~~	~~1101~~	~~-0,36~~	~~18,1~~	~~3 976~~	~~678 435,5~~

~~(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)~~

[137]Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono jako różnicę prognozowanej na rok 2030 łącznej powierzchni użytkowej mieszkań oraz łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w roku 2022. Wyliczenia prognozowanej łącznej powierzchni użytkowej mieszkań dokonano w oparciu o prognozowaną na rok 2030 liczbę mieszkańców miasta, a także wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę. Łączną powierzchnię użytkową mieszkań w roku 2022 przyjęto zgodnie z danymi BDL GUS.

Mając na względzie Prognozę gospodarstw domowych na lata 2016-2050 przyjęto utrzymanie spadku liczby osób na 1 mieszkanie (na poziomie obserwowanym w ostatniej dekadzie), a w konsekwencji wzrost wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę. Założono, że do roku 2030 wskaźnik ten będzie rósł w analogicznym tempie jak w latach 2013-2022 osiągając poziom 35,3 m^2.

Tabela. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

rok	liczba mieszkańców [os.]	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 os. [m2]	łączna powierzchnia użytkowa mieszkań [m2]
2022			1 378 747,00
2030	44 477	35,30	1 570 038,10
MAKSYMALNE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWE MIESZKANIOWĄ			**191 291,10**

Zabudowa usługowa i produkcyjna

Zabudowa usługowa związana z istnieniem i rozwojem terenów mieszkaniowych

Zabudowa mieszkaniowa bezsprzecznie generuje zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową o charakterze obsługującym mieszkańców i ich potrzeby. Należałoby tu w pierwszym rzędzie wymienić usługi podstawowe dla ludności oraz handel, rzemiosło i usługi publiczne oraz usługi rekreacji i turystyki.

W związku z powyższym, zapotrzebowanie na zabudowę usługową powiązaną z mieszkalnictwem określono proporcjonalnie do zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową. Na podstawie analizy aktualnej struktury funkcjonalnej zabudowy określono, że powierzchnia usługowa terenów związanych z mieszkalnictwem (w tym usług sportu i rekreacji) stanowi aktualnie ok. 18% w stosunku do zabudowy

[137] Treść (akapity i tabela) dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

mieszkaniowej. [138]~~W związku z ogólnym trendem rozwoju zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz korzystną prognozą demograficzną, prognozuje się, że w perspektywie 29 lat zabudowa ta stanowić będzie 25% stosunku do powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową związaną z mieszkalnictwem wynosi ok. 169 608,9 m^2 powierzchni użytkowej. W związku z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych dopuszczających realizację usług nieuciążliwych w terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w związku z uzasadnieniem merytorycznym wskazania takiego dopuszczenia również w ewentualnej zmianie Studium (kierunkowa rola studium, wyróżniająca go od prawa miejscowego – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, większym stopniem generalizacji i dopuszczeń), należy uznać, że 30% wyliczonej powyżej wartości powierzchni użytkowej zabudowy usługowej realizowane będzie w ramach terenów o funkcji mieszkaniowej (gdzie dopuszczono usługi), co oznacza, że ok. **118 726,2 m^2 powierzchni użytkowej należy zapewnić jako usługi wyodrębnione oddzielnym oznaczeniem planistycznym U** (tereny usług).~~ Z uwagi na zdiagnozowane potrzeby rozwoju zabudowy usługowej, w szczególności obiektów sportowych i rekreacyjnych, przyjęto założenie, że w perspektywie 2030 r. zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową związaną z mieszkalnictwem powinno stanowić 25% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Zabudowa usługowa i produkcyjna niezależna od istnienia i rozwoju terenów mieszkaniowych

Nie można pomijać konieczności zapewnienia terenów dla rozwoju zabudowy usługowej i produkcyjnej niezależnej od istnienia i rozwoju terenów mieszkaniowych (nowe tereny inwestycyjne miasta zapewniające nowe miejsca pracy i pozarolniczy rozwój miasta). Wśród przesłanek do wyznaczenia takich terenów należy wymienić m.in. rolę miasta Otwocka jako ośrodka usług publicznych i ponadlokalnych dla powiatu otwockiego, trend wzrostu liczby podmiotów wpisanych do rejestru REGON, trend wzrostu popytu na usługi oraz potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy (w związku z prognozowanym zwiększeniem się liczby mieszkańców miasta), rozwój społeczno-gospodarczy miasta związany z rozwojem funkcji leczniczych i rekreacyjnych dla aglomeracji warszawskiej (miasto-uzdrowisko). Ważnym czynnikiem generującym zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej jest [139]~~planowana rozbudowa drogi krajowej~~ droga krajowa *nr 17* przebudowana *do klasy drogi ekspresowej S17. Na podstawie analizy wielkości i stopnia wykorzystania aktualnie istniejących terenów inwestycyjnych oraz przewidywanego wzrostu zainteresowania inwestorów terenami usługowymi i produkcyjnymi w aglomeracji Warszawskiej w związku z wymienionymi wyżej czynnikami określono, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową niezależną od istnienia i rozwoju terenów mieszkaniowych wynosi*

[138] Treść zmieniona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[139] Treść zmieniona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

ok. 150 000 m^2 powierzchni użytkowej, natomiast zabudowy produkcyjnej: ok. ~~*200 000*~~ *150 000 m^2 (na podstawie średnich wartości dla adekwatnych gmin miejskich w aglomeracji Warszawskiej dla których analizowano wnioski inwestorskie w pracowni urbanistycznej – dane pracowni).*

Łączne zapotrzebowanie na zabudowę usługową i produkcyjną w mieście Otwocku, zgodnie z powyższymi wyliczeniami, *przedstawiono w Tabeli.*

Tabela. *Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i produkcyjną w mieście Otwocku*

Rodzaj zabudowy	***Zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej [m^2]***
Zabudowa usługowa, w tym:	***268 726,2***
zabudowa usługowa związana z istnieniem i rozwojem zabudowy mieszkaniowej	[140] ~~*118 726,2*~~ 47 822,8
zabudowa usługowa niezwiązana z istnieniem i rozwojem zabudowy mieszkaniowej	*150 000,0*
zabudowa produkcyjna	~~***200 000,0***~~ **150 000,0**

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)

[141] ~~*Podsumowanie*~~

~~*Prognozowana poprawa zasobów i warunków mieszkaniowych, a także rozwój społeczno gospodarczy miasta, zostały uwzględnione jako czynniki wpływające na stymulację procesów rozwojowych. Powyższe przekłada się na konieczność uwzględnienia ryzyka niedoszacowania i zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników powyższej analizy o 30% (zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W wyniku tego otrzymano prognozowane zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy.*~~

~~***Tabela.*** *Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę w mieście Otwocku*~~

~~***Rodzaj zabudowy***~~	~~***Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej [m^2]***~~	~~***Zapotrzebowanie nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zwiększone o 30% [m^2]***~~
~~***zabudowa mieszkaniowa***~~	~~***678 435,5***~~	~~***881 966,2***~~
~~***zabudowa usługowa***~~	~~***268 726,2***~~	~~***349 344,1***~~
~~***zabudowa produkcyjna***~~	~~***200 000,0***~~	~~***260 000,0***~~

~~*(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)*~~

KROK II. OSZACOWANIE CHŁONNOŚCI POŁOŻONYCH NA TERENIE MIASTA OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ W ROZUMIENIU ART. 2 PKT. 1 USTAWY Z DNIA 29 SIERPNIA

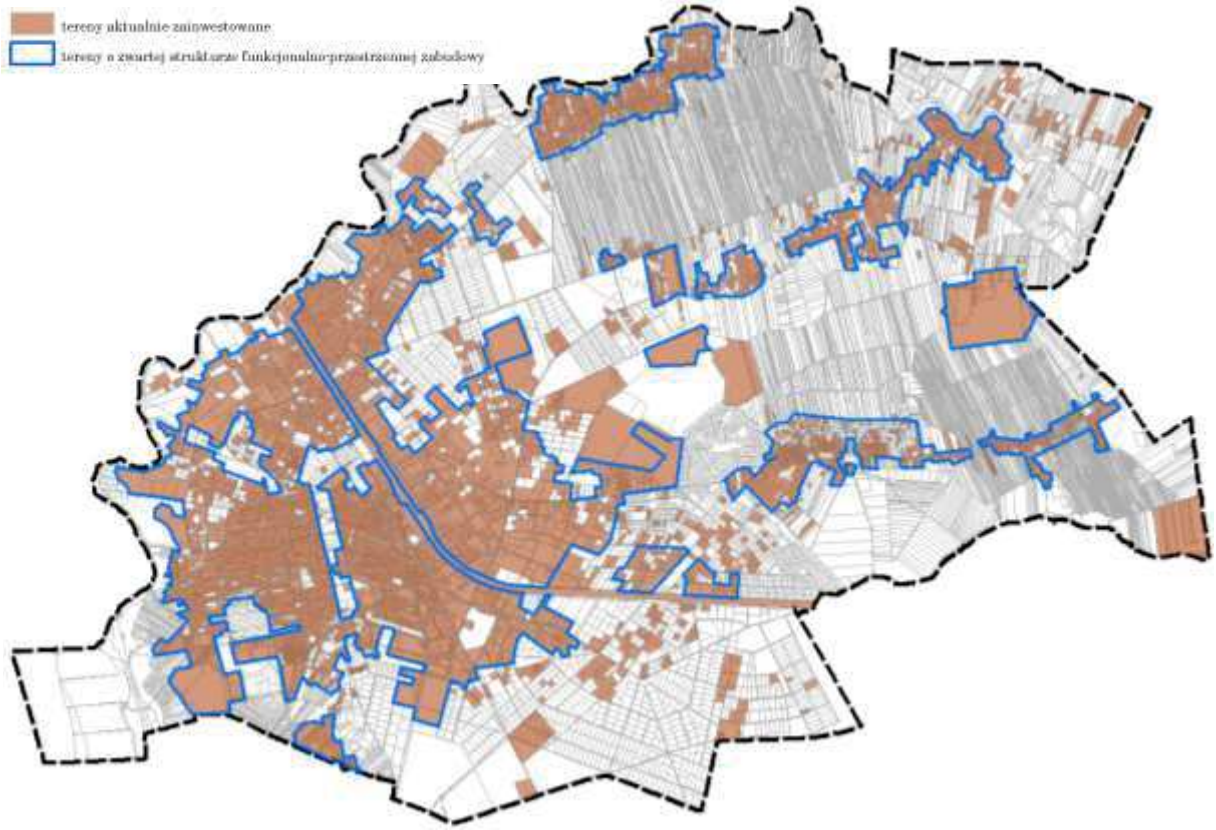
[140] Treść zmieniona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[141] Treść (akapit i tabela) wykreślona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

2003 R. O URZĘDOWYCH NAZWACH MIEJSCOWOŚCI I OBIEKTÓW FIZJOGRAFICZNYCH, ROZUMIANEJ JAKO MOŻLIWOŚĆ LOKALIZOWANIA NA TYCH OBSZARACH NOWEJ ZABUDOWY (ZGODNIE Z ART. 10 UST. 5 PKT. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

*Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji założono, że **tereny o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej** to ,,obszary o skupionej zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo–usługowej mającej dostęp do dróg publicznych i wyposażonych w pełni lub częściowo w niezbędną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną (drogi, wodociąg oraz częściowo w kanalizację), z terenami tej infrastruktury oraz z terenami infrastruktury społecznej i innych usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz przestrzeniami publicznymi, a także z terenami o funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej – z zastrzeżeniem, że wszystkie te tereny są położone w obrębie (wewnątrz) takiego obszaru, bądź bezpośrednio sąsiadują z terenami zabudowanymi wchodzącymi w jego skład. W obrębie tych obszarów mogą występować obiekty i tereny objęte ochroną lub wskazane do ochrony jako cenne zasoby dziedzictwa kulturowego i historycznego. Obszary te mogą obejmować niewielkie luki w zabudowie, jeśli mają dostęp do komunikacji i infrastruktury technicznej" [definicja ta pochodzi z opracowania pt. Metoda wyznaczania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin obszarów zabudowanych, obszarów rozwoju zabudowy i obszarów o ograniczonej zabudowie (2015)].*

W oparciu o wyżej przytoczoną definicję na obszarze miasta Otwocka wyznaczono obszary o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej obejmujące zwartą zabudowę miasta, charakteryzującą się wyposażeniem w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną (w niezbędnym zakresie). Obszary te zajmują łącznie ok. 1408,3ha, z czego aktualnie zainwestowanych jest ok. 88,3 %, t. j. ok. 1244,2 ha – pozostałe tereny stanowią ,,luki" w istniejącej zabudowie i mają dostęp do komunikacji i infrastruktury technicznej. W ramach zwartych struktur zabudowy pozostaje wiec ok. 164,1 ha terenów stanowiących tzw. luki w zabudowie. Należy wziąć pod uwagę, że nie całe powierzchnie tych luk mogą się nadawać do wprowadzenia zabudowy lub, że bardziej racjonalnym sposobem ich wykorzystania może okazać się przeznaczenie części z nich na inne cele, np. pozostawienie części z nich w użytkowaniu rolniczym lub leśnym celem zachowania lokalnych ciągów przyrodniczych, zieleni, powierzchni parkingowych itp. Związane jest to m.in.:

- *ze zróżnicowaną fizjonomią tych obszarów skutkującą różnymi warunkami sytuowania zabudowy, w tym brakiem możliwości sytuowania zabudowy (np. istnienie działek o parametrach niepozwalających na powstanie budynku, fragmenty z ukształtowaniem terenu nie pozwalającym na wprowadzanie zabudowy, warunki lokalizacji przy ścianie lasu itp.),*
- *z uwarunkowaniami prawnymi (np. przynależność sadu lub ogródka położonego na odrębnej działce ewidencyjnej do sąsiadującego gospodarstwa rolnego, położenie działek w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat itp., występowanie obszarów objętych ochroną prawną związana z przepisami o chronię przyrody),*



Rycina. *Tereny o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zabudowy w mieście Otwocku (źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)*

W związku z powyższym, obszar wyliczonych luk należy pomniejszyć w przypadku miasta Otwocka o 20 %[142], co daje ok. 131,3 ha terenów stanowiących luki możliwe w przyszłości do zabudowy[143], w tym:

- *115,8 ha dla nowej zabudowy mieszkaniowej,*
- *15,5 ha dla nowej zabudowy usługowej.*

W celu wyrażenia wyliczonych wartości, w powierzchni użytkowej zabudowy, przyjęto średnią intensywność zabudowy, zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium. Dla zabudowy mieszkaniowej przyjęto średni wskaźnik intensywności zabudowy 0,83 (średnia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej), a dla zabudowy usługowej – 1,07.

Tabela. *Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w poszczególnych strefach funkcjonalnych*

	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	***Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna***	***Zabudowa mieszkaniowa - średnia***	***Zabudowa usługowa***
Strefa city	*2*	*0,5*	*1,25*	*1,5*
Strefa śródmiejska	*1,25*	*0,5*	*0,86*	*1,35*

[142] Wartość oszacowano na podstawie analizy obecnego zagospodarowania terenu w kontekście uwarunkowań wpływających na wykorzystanie nieruchomości na cele inwestycyjne.
[143] W celu oszacowania możliwego zagospodarowania terenu w ramach luk zabudowy przyjęto, że tereny te objęte planami miejscowymi mogą być zagospodarowane jedynie w sposób z nimi zgodny (ok. 56,3 ha terenów tzw. luk objętych jest obowiązującymi planami miejscowymi, w tym dla 39,9 ha dopuszczona jest możliwość zabudowy), a pozostałe tereny mogą być zagospodarowane zgodnie z obowiązującym Studium, przy czym tereny wskazane w Studium do zainwestowania nie stanowiły podstawy do wyznaczenia obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zabudowy.

Strefa miejska	*1,2*	*0,5*	*0,85*	*1,2*
Strefa podmiejska	*0,8*	*0,4*	*0,60*	*1*
Strefa przyrodnicza	*0,8*	*0,3*	*0,55*	*0,3*
ŚREDNIA	***1,21***	***0,44***	***0,83***	***1,07***

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Otwocka)

Tabela. *Oszacowanie chłonności położonych na obszarze miasta Otwocka obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*

Funkcje zabudowy	***Tereny możliwe do zainwestowania***		***Średnia intensywność zabudowy***	***Powierzchnia użytkowa do zagospodarowania [m²]***
	ha	***m²***		
Zabudowa mieszkaniowa	*115,8*	*1158039,0*	*0,83*	*961 172,0*
Zabudowa usługowa	*15,5*	*154761,0*	*1,07*	*165594,3*
SUMA	***131,3***	***1312800***	**-**	***1 126 766,3***

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)

KROK III. OSZACOWANIE CHŁONNOŚCI POŁOŻONYCH NA TERENIE MIASTA OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ, INNYCH NIŻ WYMIENIONE W KROKU II, ROZUMIANĄ JAKO MOŻLIWOŚĆ LOKALIZOWANIA NA TYCH OBSZARACH NOWEJ ZABUDOWY (ZGODNIE Z ART. 10 UST. 5 PKT. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

Określenie chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych innych niż obszary o zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej zabudowy pozwoli na określenie, jaką część zapotrzebowania, o którym mowa w Kroku I, można będzie zaspokoić na terenach, na których aktualnie obowiązuje możliwość zabudowy poza zwartymi strukturami. Łączna powierzchnia terenów tych wynosi [144]~~*269,7*~~ *328,0 ha, w tym* ~~*186,8*~~ *241,8 ha obejmują tereny możliwe do lokalizowania zabudowy mieszkaniowej,* ~~*28,0*~~ *46,0 ha – tereny zabudowy usługowej,* ~~*55,0*~~ *40,2 ha – zabudowy produkcyjnej. Przyjmując założenia określone w Kroku II, zakłada się, że obszar wskazanych wyżej terenów należy pomniejszyć o 20%, co daje łącznie* ~~*215,8*~~ *262,4 ha terenów możliwych do lokalizowania nowej zabudowy, w tym:*

- ~~*149,4*~~ *193,4 ha dla zabudowy mieszkaniowej,*
- ~~*22,4*~~ *36,8 ha dla nowej zabudowy usługowej,*
- ~~*44,0*~~ *32,2 ha dla zabudowy produkcyjnej.*

Wykorzystując wartość maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla poszczególnych stref funkcjonalnych określonych w obowiązującym Studium, [145]*przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wykorzystano średnią wartość tego wskaźnika (Krok II), obliczono powierzchnię użytkową nowej zabudowy możliwej do zlokalizowania na tych terenach, jako iloczyn powierzchni terenu niezainwestowanego objętego obowiązującym planem miejscowym i odpowiedniego maksymalnego wskaźnika*

[144] Powierzchnie zostały zaktualizowane do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium 2023 r.
[145] Treść dodana w związku ze zmianą Studium 2023 r.

intensywności zabudowy w zależności od strefy, w jakiej dany teren jest zlokalizowany. W przypadku zabudowy produkcyjnej przyjęto, że średnia wartość maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy wynosi 0,6.

Tabela. *Oszacowanie chłonności położonych w mieście Otwocku obszarów poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*

Funkcje zabudowy	[146] *Tereny możliwe do zainwestowania*		*Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy*	[147] *Powierzchnia użytkowa do zagospodarowania [m²]*
	ha	*m²*		
Zabudowa mieszkaniowa	~~149,4~~ **193,4**	~~1494218,6~~ **1 933 972**	-	~~1 361 561,82~~ **1 198 255,4**
strefa miejska	~~41,5~~ 37,2	~~415467,4~~ 371 758	~~1,2~~ 0,85	~~498560,832~~ 315 994,3
strefa podmiejska	~~43,1~~ 46,1	~~430922,4~~ 460 867	~~0,8~~ 0,60	~~344737,888~~ 276 520,2
strefa przyrodnicza	~~64,8~~ 110,1	~~647828,9~~ 1 101 347	~~0,8~~ 0,55	~~518263,104~~ 605 740,9
Zabudowa usługowa	~~22,4~~ **36,8**	~~223967,4~~ **368 200**	-	~~159 040,37~~ **284 748,5**
strefa miejska	~~7,2~~ 18,8	~~71761,04~~ 188 288	*1,2*	~~86113,248~~ 225 945,6
strefa podmiejska	~~3,9~~ 0,7	~~38950,304~~ 6 899	*1*	~~38950,304~~ 6 899,0
strefa przyrodnicza	~~11,3~~ 17,3	~~113256,064~~ 173 013	*0,3*	~~33976,8192~~ 51 903,9
Zabudowa produkcyjna	~~44,0~~ **32,2**	~~439796,1~~ **321 209**	-	~~263 877,64~~ **192 725,4**
strefa miejska	~~35,5~~ 24,0	~~355287,8~~ 239 629	*0,6*	~~213172,7~~ 143 777,4
strefa podmiejska	~~8,5~~ 8,2	~~84508,2~~ 81 580	*0,6*	~~50704,9~~ 48 948,0
strefa przyrodnicza	~~0,0~~ 0,0	~~0,0~~ 0	*0,6*	~~0,0~~ 0
SUMA	~~215,8~~ **262,4**	~~2157982,1~~ **2 623 381**		~~1 784 479,83~~ **1 675 729,3**

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)

Łączna powierzchnia użytkowa zabudowy wyrażająca chłonność obszarów, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy, o których mowa w Kroku II i III, wynosi łącznie [148] ~~**2 911 246,1**~~ **2 802 495,6 m².**

[146] Powierzchnie zostały zaktualizowane do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium 2023 r.
[147] Powierzchnie zostały zaktualizowane w związku ze zmianą Studium 2023 r.
[148] Powierzchnie zostały zaktualizowane w związku ze zmianą Studium 2023 r.

Tabela. *Oszacowanie chłonności położonych na obszarze miasta Otwocka obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz innych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.*

Funkcje zabudowy	***Powierzchnia użytkowa do zagospodarowania [m²], określona w:***		[149]***SUMA***
	Kroku II	[150]***Kroku III***	
Zabudowa mieszkaniowa	*961 172,0*	~~1 361 561,82~~ 1 198 255,4	~~2 322 733,8~~ 2 159 427,4
Zabudowa usługowa	*165 594,3*	~~159 040,37~~ 284 748,5	~~324 634,7~~ 450 342,8
Zabudowa produkcyjna	*0,0*	~~263 877,64~~ 192 725,4	~~263 877,6~~ 192 725,4
SUMA	***1 126 766,3***	~~**1 784 479,83**~~ **1 672 729,3**	~~**2 911 246,1**~~ **2 802 495,6**

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)

KROK IV. Porównanie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę (określonego w Kroku I) z sumą powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy (określone w Krokach II i III) (zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Po porównaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy z możliwością lokalizacji tej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz innych obszarach przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zainwestowanie, należy stwierdzić, że [151]~~potrzeby lokalizacji nowej zabudowy znajdują pokrycie w chłonności terenów dotychczas przeznaczonych pod zabudowę w przypadku następujących funkcji~~*:*

- *zapotrzebowanie na nową **zabudowę mieszkaniową** określone w Kroku I jest o* [152]~~*1 440 767,6*~~ 1 968 136,3 *m² powierzchni użytkowej zabudowy niższe od możliwości jej lokalizowania na terenie miasta;*
- [153]zapotrzebowanie na nową **zabudowę usługową** określone w Kroku I jest o 252 520,0 m² powierzchni użytkowej zabudowy niższe od możliwości jej lokalizowania na terenie miasta;
- *zapotrzebowanie na nową **zabudowę produkcyjną** jest* [154]~~*3 877,6*~~ 42 725,4 *m² powierzchni użytkowej zabudowy niższe od możliwości jej lokalizowania na terenie miasta.*

Powyższe oznacza brak możliwości wskazywania nowych obszarów przeznaczonych pod wyżej wymienione funkcje poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w planach

[149] Powierzchnie zostały zaktualizowane w związku ze zmianą Studium 2023 r.
[150] Powierzchnie zostały zaktualizowane w związku ze zmianą Studium 2023 r.
[151] Treść (akapity) wykreślona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[152] Treść dodana w związku ze zmianą Studium 2023 r.
[153] Powierzchnia została zaktualizowana w związku ze zmianą Studium 2023 r.
[154] Powierzchnia została zaktualizowana w związku ze zmianą Studium 2023 r.

miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione wyżej *(zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 4 lit. a).*

[155]~~W przypadku **zabudowy usługowej** zapotrzebowanie jest o 24 709,4 m² powierzchni użytkowej niższe od możliwości jej lokalizowania na obszarze miasta, w związku z czym **istnieje możliwość wskazywania nowych obszarów przeznaczonych na tą funkcję poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami przeznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione wyżej, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu** (zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 4 lit. b).~~

~~Wynik końcowy bilansu, dotyczący zabudowy usługowej, sporządzonego w kategoriach powierzchni użytkowej zabudowy wyrażonej w m² przełożono na wielkość terenów, które mogą być w zmianie Studium wskazane do zabudowy, mierzone w hektarach. Przyjęto średnią wartość maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy usługowej wynoszącą 1,07, w związku z czym w ramach wyliczonego bilansu terenu możliwe jest przeznaczenie nowych terenów pod usługi w wielkości ok. 23 092 m² (24 709,4 m² / 1,07).~~

Tabela. *Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – podsumowanie*

KROK	[156]***I. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę***	***II. Chłonność obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zabudowy***	[157]***III. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planie miejscowym (innych niż w Kroku II)***	[158]***IV. Końcowy bilans***
	[m² powierzchni użytkowej]			
zabudowa mieszkaniowa	~~881966,2~~ **191 291,1**	*961 172,0*	~~1 361 561,82~~ 1 198 255,4	~~1 440 767,6~~ 1 968 136,3 ***NADPODAŻ***
zabudowa usługowa	~~349344,1~~ **197 822,8**	*165 594,3*	~~159 040,37~~ 284 748,5	~~-24 709,4~~ 252 520,0 ~~**NIEDOPODAŻ**~~ **NADPODAŻ**
zabudowa produkcyjna	~~260000~~ **150 000,0**	*0*	~~263 877,64~~ 192 725,4	~~3 877,6~~ 42 725,4 ***NADPODAŻ***

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)

KROK V. Określenie możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach,

[155] Treść (akapity) wykreślona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[156] Powierzchnie zostały zaktualizowane w związku ze zmianą Studium 2023 r.
[157] Powierzchnie zostały zaktualizowane w związku ze zmianą Studium 2023 r.
[158] Powierzchnie zostały zaktualizowane w związku ze zmianą Studium 2023 r.

o których mowa w Kroku II i III (zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 5. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Prognozę wykonuje się celem oszacowania możliwości finansowania przez miasto Otwock wykonania sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeb inwestycyjnych miasta wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy lokalizowanej w ramach obszarów o zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych zabudowy oraz na terenach przeznaczonych pod ten cel w obowiązujących planach miejscowych poprzez projekcję zmian dochodów i wydatków budżetu gminy w perspektywie do 30 lat (lata 2017-2045). Takie szacunki pozwolą ocenić wielkości wolnych środków, które samorząd będzie mógł bezpośrednio (z własnego budżetu) przeznaczyć na inwestycje w tym inwestycje w infrastrukturę komunikacyjną, techniczną i społeczną wynikające z zadań własnych gminy i planowanej zabudowy.

Dane wyjściowe przyjęte w prognozach należy traktować jako dane przybliżone, oszacowane na podstawie dostępnych materiałów.

Prognozy zostały wykonane w horyzoncie czasowym 29 lat (lata 2017-2045). Odległa perspektywa czasowa powoduje, że prognozowanie dochodów i wydatków miasta zawiera w sobie istotny element błędu z tytułu możliwych zmian koniunktury gospodarczej w skali lokalnej, regionalnej i ponadregionalnej, jak również możliwych zmian przepisów prawnych mających wpływ na badane zmienne. Informacje wynikające z szacunków, nawet obarczone błędem, są jednak istotne z punktu widzenia strategicznych decyzji dotyczących polityki przestrzennej gminy oraz mogą zobrazować możliwości podejmowania decyzji planistycznych (w tym działań inwestycyjnych) przy uwzględnieniu stanu finansów gminy.

Projekcja budżetu na lata przyszłe została oparta na trendach wynikających z przeszłych i aktualnych wyników finansowych gminy. Kalkulacje oparto przede wszystkim na aktualnej Wieloletniej Prognozie Finansowej Powiatu Otwockiego (WPF), która uwzględnia wskaźniki wzrostu gospodarczego oraz inne parametry definiowane indywidualnie dla poszczególnych kategorii klasyfikacji budżetowej.

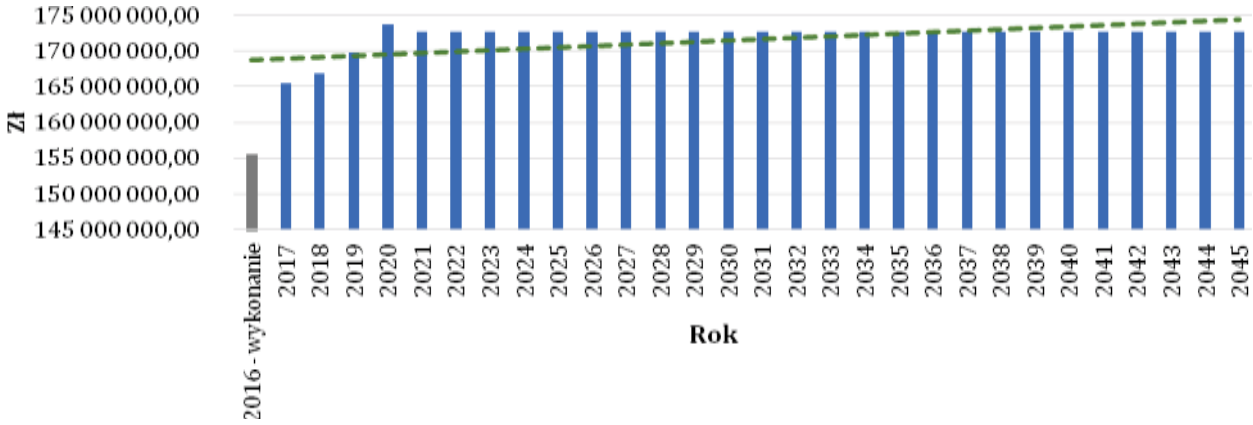
W obliczeniach zastosowano metodę projekcji trendu dochodów i wydatków zwaną metodą najmniejszych kwadratów. Służy ona do analizy dotychczasowych, tj. historycznych trendów zmian dochodów i wydatków z poszczególnych źródeł, a następnie przedłużania ich w przyszłość. Określenie linii trendu pozwoliło po jego zbadaniu - prognozować przyszłe dochody i wydatki. Znajomość trendu jest punktem wyjścia przyszłościowej projekcji, ewentualnie dalszej kalkulacji. Zgodnie z WPF, od 2021 r. zakłada się stały poziom dochodów i wydatków miasta ogółem.

***Tabela.** Prognoza dochodów, wydatków i wyników budżetu miasta Otwocka na lata 2017-2045 (zł)*

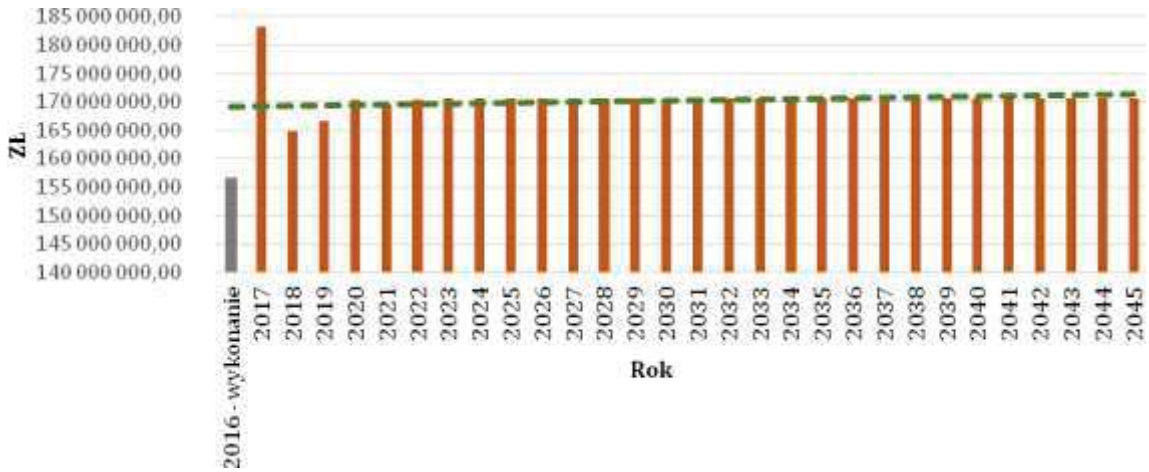
Lata	*Dochody gminy (ogółem)*	*Dochody bieżące, w tym:*	*Podatek od nieruchomości*	*Subwencje ogólne*	*Wydatki gminy (ogółem)*	*Wydatki bieżące*	*Wydatki majątkowe*	*Wynik budżetu (ogółem)*
2016- wykonanie	***155,53***	*153,13*	*34,87*	*24,94*	***156,57***	*139,96*	*16,61*	***-1,04***
2017	***165,56***	*157,71*	*34,53*	*25,91*	***183,13***	*151,02*	*32,11*	***-17,57***
2018	***166,91***	*161,54*	*35,15*	*26,76*	***164,79***	*157,79*	*7,00*	***2,11***
2019	***169,81***	*165,04*	*35,78*	*27,64*	***166,59***	*158,09*	*8,50*	***3,21***
2020	***173,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,44***	*160,94*	*9,50*	***3,21***

2021	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***169,44***	*160,94*	*8,50*	***3,21***
2022	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,29***	*161,29*	*9,00*	***2,36***
2023	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2024	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2025	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2026	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2027	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2028	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2029	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2030	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2031	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2032	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2033	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2034	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2035	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2036	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2037	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2038	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2039	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2040	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2041	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2042	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2043	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2044	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***
2045	***172,65***	*168,89*	*36,42*	*28,55*	***170,65***	*161,65*	*9,00*	***2,00***

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)



Wykres. *Projekcja dochodów gminy ogółem w latach 2017-2045*
(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne*)*



Wykres. *Projekcja wydatków gminy ogółem w latach 2017-2045*
(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne*)*

Zakładając etapowe i sukcesywne zainwestowanie terenów rozwojowych gminy tj. położonych w zwartych strukturach zabudowy i na obszarach określonych w planach miejscowych, należy założyć, iż w pierwszej kolejności zainwestowane będą pierwsze z nich a następnie te drugie (także w etapach), co oznacza, że wydatki na infrastrukturę mogą być rozłożone w czasie i dostosowane do zainteresowania inwestorów konkretnymi obszarami. Zgodnie z założeniami powyżej, przyjęto że wydatki majątkowe obejmujące głównie wydatki na infrastrukturę komunikacyjna, techniczną i społeczną, służącą realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, przyjmą corocznie ten sam poziom: do 2027 r. zgodnie z Wieloletnią Prognoza Finansową Miasta Otwocka, a następnie 5,27 % ogółu wydatków budżetowych (jako wypadkowa sytuacji dochodowej gminy, jej dynamiki oraz przyjętej przez gminę strategii rozwoju i zagospodarowania przestrzennego, w tym zrealizowanych i planowanych inwestycji lokalnych i ponadlokalnych), choć w rzeczywistości będą one ulegać dużym wahaniom rocznym. ***Na tej podstawie obliczono, że wydatki inwestycyjne na infrastrukturę komunikacyjną, techniczną i społeczną w mieście Otwocku w latach 2017-2045 wyniosą łącznie 281 612 943,00 zł****.*

W związku z faktem, że obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej obejmują tereny o zrealizowanej sieci komunikacyjnej i infrastrukturze technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, nie będą one niosły za sobą skutków finansowych związanych z ich wykonaniem (budową).

Ewentualne nowe tereny przeznaczone pod zainwestowanie zlokalizowane powinny być wzdłuż istniejących dróg głównie na obszarach w pełni uzbrojonych w sieć infrastrukturalną. Budowa nowych dróg lub modernizacja istniejących wynikać będzie z bieżących potrzeb gminy.

Środki na realizację inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej, które należą do zadań własnych miasta, pochodzą z budżetu oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Limity wydatków budżetowych oraz wieloletnie plany inwestycyjne są każdorazowo ujęte w budżecie Miasta, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie finansów publicznych. Starania o pozyskanie środków strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych będą prowadzone samodzielnie przez Miasto.

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej, należącej do zadań własnych gminy, prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Miasta, tak, aby zoptymalizować wydatki publiczne, np. koordynacja prac przy realizacji/modernizacji poszczególnych rodzajów uzbrojenia technicznego wraz z budową nawierzchni ulic.

Jako główne zasady realizacji inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnianie szeroko pojętego interesu publicznego mieszkańców oraz rachunku ekonomicznego uwzględniającego efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

Analiza możliwości finansowania przez Miasto wykonania sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeb inwestycyjnych gminy wskazuje, że potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w Kroku II i III, nie przekraczają możliwości finansowania, w związku z czym nie zachodzi konieczność dokonania zmian w zapotrzebowaniu na nową zabudowę. }[*]

Powyższa analiza wykazuje, że:

1) możliwe jest zaplanowanie w kierunkach rozwoju przestrzennego zmiany Studium, terenów nowej zabudowy usługowej poza terenami dotychczas pod ten cel przeznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych lub poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ponieważ w końcowym bilansie wykazano zapotrzebowanie na ok. 24 709,4 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;

2) nie można przewidywać terenów nowej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej poza terenami dotychczas przeznaczonymi pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ponieważ w końcowym bilansie wykazano nadpodaż 1 440 767,6 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej oraz nadpodaż 3 877,6 m ² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej.

[*] *Opracowanie PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.*

Łącznie na obszarze miasta pozostaje 1643,9 ha niezabudowanych terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych ustalonych w obowiązującym Studium.

Pomimo tego, że zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, istnieje możliwość przeznaczania nowych terenów pod zabudowę usługową, to ich powierzchnia wynikająca z bilansu jest zdecydowanie niższa niż rezerwy terenów wskazanych na ten cel w Studium, z związku z czym w zmianie studium nie ma możliwości ustalenia kierunków zagospodarowania pod obszary usługowe nowych terenów, tj. położonych poza granicami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy lub wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych.

W związku z powyższym w zmianie Studium zmiana kierunków zagospodarowania poszczególnych terenów pod zabudowę mieszkaniową i produkcyjną (w części spełniającej pozostałe warunki zasadności ich uwzględnienia) jest uzależnione od lokalizacji działki w ramach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy lub ich przeznaczenia pod ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy. Tereny możliwe do zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej położone na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zabudowy oraz na terenach przeznaczonych pod ten cel w obowiązujących planach miejscowych są wystarczające do zaspokojenia potrzeb rozwoju miasta Otwocka w perspektywie 29 lat.

Powierzchnia terenów aktualnie niezainwestowanych przeznaczonych pod zainwestowanie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego Studium zdecydowanie przekracza zapotrzebowanie miasta w zakresie zapewnienia rezerw terenów pod zainwestowanie i zabudowanie w ilości wynikającej z wyliczonego bilansu terenów w perspektywie 29 lat. **W zmianie Studium nie ma więc możliwości wskazywania pod zabudowę nowych terenów (mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych) innych niż położonych w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych zabudowy oraz przeznaczonych pod ten cel w obowiązujących planach miejscowych.**][1591]

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Gmina Miejska Otwock zajmuje obszar 4733 [(4731 wg GUS)][1] ha. Zdecydowaną większość stanowią grunty będące własnością osób fizycznych. Grunty Skarbu Państwa to w większości grunty PGL Lasy Państwowe.

[160]~~Grunty komunalne stanowią niewielki odsetek całości gruntów. Gmina jest w właścicielem niespełna 300 ha, co stanowi około 6% ogólnej powierzchni gruntów.~~

[]1 *zmiana SUiKZP*

[160] Akapit wykreślony w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

[161]Grunty komunalne w 2022 r. zajmowały powierzchnię 461 ha w tym 58 ha przekazanych w użytkowanie wieczyste. 53 ha zostały przekazane miejskim jednostkom organizacyjnym, a 179 ha jest zajętych pod drogi. Grunty miejskie 1 stycznia 2022 r. stanowiły 9,7% powierzchni miasta.

Charakterystycznym elementem struktury własnościowej Otwocka jest mozaika własnościowa gruntów prywatnych i skarbu Państwa, zwłaszcza na terenach Śródborowa i Soplicowa oraz w rejonie ul. Grunwaldzkiej. Taka struktura nie sprzyja racjonalnemu ich zagospodarowaniu.

Z kolei grunty dawnych wsi - Mlądza, Jabłonny, Wólki Młądzkiej i Świerku - to dawne porolne podziały na długie na kilkaset metrów i wąskie na kilka metrów działki ewidencyjne.

Wnioski

Prawidłowe zagospodarowanie obszarów rozwojowych na terenach prywatnych w części wschodniej miasta może wymagać wskazania obszarów dla przeprowadzenia procedury scaleń i reparcelacji.

Z kolei prawidłowe zagospodarowanie rejonów rozdrobnionych własności Lasów Państwowych i sąsiadujących z nimi działek prywatnych powinno być wspomagane procesem zamiany działek pomiędzy właścicielami.

[8a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH DLA OBSZARU ZMIANY STUDIUM

Obszar zmiany Studium położony jest częściowo w granicach:

1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (rozdz. 8a.1),
2) otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (rozdz. 8a.2),
3) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (rozdz. 8e),
4) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (rozdz. 8e),
5) udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy) (rozdz. 8c).

[161] Akapit dodany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

Ponadto w granicach zmiany Studium zlokalizowane są:

1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków (rozdz. 4),
2) pomniki przyrody (rozdz. 8a.3).

8a.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Obszar utworzono w dniu 29 sierpnia 1997 rozporządzeniem wojewody warszawskiego, później nowelizowanym oraz zmienionym. Całkowita powierzchnia WOCHK wynosi 148409,1 ha.

Na podstawie Rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 ustalony został dokładny przebieg granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, jak również ustalone zostały na terenie Obszaru strefy oraz nakazy i zakazy. Rozporządzenie zostało zmienione rozporządzeniem nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, następnie Uchwałą nr 34/13 Sejmiku Województwa mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniająca niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.

W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyróżnia się m.in. strefę ochrony urbanistycznej obejmującej wybrane tereny miast i wsi oraz grunty o wzmożonym naporze urbanistycznym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze. W strefach tych obowiązują zakazy i nakazy zapisane w ww. rozporządzeniu.

W granicach obszaru chronionego krajobrazu ponadto obowiązują zakazy, nakazy i odstępstwa zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

8a.2. Otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego

Mazowiecki Park Krajobrazowy został utworzony Uchwałą Nr XV/75/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Siedlcach z dnia 30 maja 1986 r. w sprawie utworzenia Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Aktualnie obowiązującym aktem, ustalającym park krajobrazowy wraz z otuliną jest Rozporządzenie Nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka.

Park wraz z otuliną obejmuje obszar o powierzchni 23702ha, w tym powierzchnia otuliny wynosi 7992ha. Dla parku krajobrazowego Rozporządzeniem Nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 kwietnia 2004 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka na okres 20 lat, został ustalony plan ochrony.

8a.3. Pomniki przyrody

W granicach zmiany Studium zlokalizowane są następujące pomniki przyrody:

1) Dąb szypułkowy - „Meran", dz. nr 1 obr. 167 w drodze leśnej;
2) Dąb szypułkowy - „Meran", dz. 1 obr. 167 w drodze leśnej;
3) Sosna zwyczajna - „Meran", dz. nr 1 obr. 167 w drodze leśnej;
4) Sosna zwyczajna o podwójnym pniu - ul. Kochanowskiego 10/16, dz. nr 1/2 obr. 72 teren dawnego szpitala neuropsychiatrycznego;
5) Sosna zwyczajna - ul. Kochanowskiego 10/16, dz. nr 1/2 obr. 72 teren dawnego szpitala neuropsychiatrycznego;
6) Iglicznia trójcierniowa - ul. Warszawska, dz. nr 44 obr. 96 pas drogowy, przy skrzyżowaniu z ul. Leśną.

8a.4. Aktualizacja wykazu wojewódzkiej ewidencji zabytków

W 2017 roku Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków zaktualizował listę zabytków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ze względu na to, że zmianie studium podlega część obszaru miasta Otwocka, w poniższej tabeli znajdują się tylko obiekty położona na obszarze objętym zmianą studium.

Lp.	Obiekt	Adres
1.	dom	Chopina 11
2.	Dom	Chopina 17
3.	Dom	Fredry 9
4.	Dom	Fredry 12
5.	budynek „Zofiówka"	Kochanowskiego 10
6.	Dom	Konopnickiej 4
7.	willa "Leonówka"	Konopnickiej 12/14
8.	Pensjonat	Konopnickiej 7
9.	Dom	Kilińskiego 7A
10.	dom	Konopnickiej 11
11.	dom	Konopnickiej 22
12.	pensjonat „Szeliga II"	Kościelna 16

13.	dom „Szeliga I”	Kościelna 18
14.	willa	Kościelna 19
15.	willa	Kościelna 22
16.	willa „Podole”	Kościuszki 15
17.	willa Gen. Jacymirskiego	Kościuszki 19
18.	dom wielorodzinny	Kościuszki 20
19.	dom Sanatorium Wiśniewskiego	Kościuszki 21A
20.	Sanatorium Wiśniewskiego	Kopernika 8 i Kościuszki 21A
21.	Willa "Aleksandryn"	Kościuszki 29
22.	Willa "Elhade"	Kościuszki 30
23.	Willa "Róża"	Kościuszki 32
24.	Willa	Kościuszki 37
25.	Willa	Kościuszki 39
26.	Willa "Danuta"	Krasińskiego 2
27.	Willa "Na Górce"	Kruczkowskiego 10
28.	Willa J. Szwarca	Kubusia Puchatka 40
29.	Willa	Literacka 10
30.	Dom	Narutowicza 51
31.	Dom	Narutowicza 53
32.	dom wielorodzinny	Narutowicza 78
33.	Dom Kultury	Narutowicza 82C
34.	Dom	Piłsudskiego 8/14
35.	Willa	Piłsudskiego 9
36.	Dom	Piłsudskiego 22
37.	Willa "Epszteinów"	Prusa 1/3
38.	Willa "Kasperowiczówka"	Prusa 13
39.	Willa "Stasin"	Reymonta 16
40.	willa "Lala"	Reymonta 29
41.	Dom	Reymonta 36/38
42.	dom wielorodzinny	Reymonta 59
43.	Budynek d. wagi samochodowej z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Reymonta 83/91
44.	Dyspozytornia karetek z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Reymonta 83/91
45.	Kapliczka z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Reymonta 83/91
46.	Magazyn laboratorium z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Reymonta 83/91

47.	Magazyn paliw z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Reymonta 83/91
48.	Magazyn sprzętu p.poż z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Reymonta 83/91
49.	Zakład pogrzebowy z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Reymonta 83/91
50.	Willa	Samorządowa 8
51.	Dom	Samorządowa 22A
52.	Willa "Raciążanka"	Struga 4
53.	dom wielorodzinny	Syrokomli 35
54.	Pensjonat "Płomień"	Szwoleżerów 10
55.	Willa "Lucyna", lub "Oleńka"	Warszawska 34
56.	Willa	Warszawska 65
57.	Pensjonat	Warszawska 42
58.	Dom	Warszawska 19/20 B
59.	Dom	Żeromskiego 10
60.	Apteka	Żeromskiego 16

8a.4. Aktualizacja rejestru zabytków

Po uchwaleniu studium do rejestru zabytków Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wpisał kolejne obiekty. W poniższej tabeli zostały one wymienione, jednakże są to tylko te obiekty, które znajdują się na obszarze objętym zmianą studium. Tabela nie zawiera również obiektów, dla których wydano decyzję o wpisie do rejestru, ale nie stała się ona ostateczna w administracyjnym toku postępowania (Konopnickiej 12/14).

Lp.	Obiekt	Adres	Nr wpisu
1.	Budynek dawnego Sanatorium Przeciwgruźlicznego Sejmiku Warszawskiego im. Stanisława Okulicza	Samorządowa 16/20	1342
2.	willa „Nowość II”	Kościuszki 5	A-1553 decyzja nr 566/2019 z 25.10.2019 r.
3.	willa „Nowość”	Kościuszki 7	A-1554 decyzja nr 574/2019 z 8.11.2019 r.
4.	Pensjonat Ołtuskiego	Willowa 6	A-62] [1621]

[][1] zmiana SUiKZP

8b. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZYCH DLA OBSZARU ZMIANY STUDIUM

W granicach zmiany Studium nie udokumentowano występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym osuwisk.

8c. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA DLA OBSZARU ZMIANY STUDIUM

W granicach zmiany Studium nie występują złoża kopalin.

Zmiana Studium częściowo zlokalizowana jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy). Zbiornik będący obszarem wysokiej ochrony, ma 2085 km² powierzchni całkowitej, szacunkowe jego zasoby dyspozycyjne wynoszą 1000 tys. m /d, a moduł zasobów dyspozycyjnych 5,55 1/skm, średnia głębokość ujęcia 60 m.

Zmiana Studium w całości zlokalizowana jest w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska.

W granicach zmiany Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Obszar zmiany Studium zlokalizowany jest w granicach Jednolitych Części Wód Powierzchniowych:

1) RW20001725588 – Dopływ z Karczewa, potok nizinny piaszczysty, zlewnia JCWP rzecznej na obszarze dorzecza Wisły, status – naturalna, aktualny stan lub potencjał – zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona, dobry stan ekologiczny i chemiczny,
2) RW2000192569 – Świder od Świdra Wschodniego do ujścia, Rzeka nizinna piaszczysto-gliniasta, zlewnia JCWP rzecznej na obszarze dorzecza Wisły, status – naturalna, aktualny stan lub potencjał – zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona, dobry stan ekologiczny i chemiczny,

3) RW200024255899 - Jagodzianka od dopływu z Regut do ujścia, Rzeka organiczna, zlewnia JCWP rzecznej na obszarze dorzecza Wisły, status – naturalna, aktualny stan lub potencjał – zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona, dobry stan ekologiczny i chemiczny.

Obszar zmiany Studium zlokalizowany jest w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych o kodzie PLGW200066, które należą do regionu wodnego Środkowej Wisły. Stan ilościowy i chemiczny tych wód oceniony jest jako dobry. Wody te nie są zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych.

8d. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH DLA OBSZARU ZMIANY STUDIUM

W granicach zmiany Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

8e. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

{Obszary szczególnego zagrożenia wystąpienia powodzią

Na obszarze miasta Otwocka Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie wyznaczył tereny zagrożone wystąpieniem powodzi:

- *obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,*
- *obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt. 6c ustawy Prawo wodne):*
  - *obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – zajmujące ok. 2,71% powierzchni miasta (127,96 ha);*
  - *obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – zajmujące ok. 1,67 % powierzchni miasta (78,98 ha).*
- *między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym (przy Wiśle).*

Zgodnie z art. 88l ust. 1 ustawy prawo wodne, na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- *wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;*

- *sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;*
- *zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczeniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.*

Dodatkowo na obszarach tych obowiązuje zakaz określony w art. 40 ust. 1 pkt. 3 ustawy prawo wodne dotyczący zakazu lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania. }[*]

Obszar zmiany Studium w niewielkiej części położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanym na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego:

1) Q10% - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
2) Q1% - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

Jak również w granicach obszaru zagrożenia powodzią Q0,2%, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne.] [1631]

9. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Za zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych zostały przyjęte zadania z wniosków do zmiany studium nadesłanych przez organy uzgadniające oraz

[*] *Opracowanie PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.*
[][1] zmiana SUiKZP

wynikające z Planu Zagospodarowania [oraz wniosków złożonych do obecnej zmiany Studium][1].

Do podstawowych celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym zaliczyć należy:

- wzmocnienie dostępności komunikacyjnej obszaru poprzez rozbudowę istniejącego odcinka drogi krajowej nr 17 oraz drogi wojewódzkiej nr 801.
- wzmocnienie znaczenia kolei podmiejskiej łączącej aglomerację warszawską z obszarem pasma otwockiego.
- utrzymanie istotnych dla prowadzenia polityki energetycznej kraju przebiegów linii elektroenergetycznych 110 kV oraz gazociągów magistralnych 300 mm i 200 mm;
- utrzymanie i intensyfikację ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny w ramach programu ochrony Parku;
- ochrona obszarów zgodnie z wytycznymi europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000;
- wskazanie w dolinach Wisły i Świdra terenów zagrożonych powodzią.

Wnioski:

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych obejmują zadania z zakresu infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony przeciwpożarowej.

[Dla obszaru zmiany Studium w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, przyjętym uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180), przewidziane zostały następujące inwestycje służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

1) z zakresu infrastruktury społecznej:
   - Modernizacja – przebudowa budynku Pawilonu Głównego Mazowieckiego Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy w Otwocku;
2) z zakresu systemów elektroenergetycznych, gazowniczych i przesyłu paliw płynnych - Rozbudowa gazociągu przesyłowego Wronów–Rembelszczyzna (budowa drugiego rurociągu) (Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju);

3) z zakresu transportu kolejowego – prace na linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk, na odcinku Warszawa – Otwock, Dęblin- Lublin.] [1641]

10. OCENA STANU ZAGOSPODAROWANIA MIASTA - OKREŚLENIE POŻĄDANYCH FUNKCJI ROZWOJOWYCH

Obecnie Otwock staje przed problemem przyjęcia w swoją strukturę programu usług publicznych i komercyjnych ponadlokalnych dla około 100 tysięcy mieszkańców stałych (powiat) i znacznej liczby osób przebywających w Otwocku czasowo. Drugim istotnym problemem jest ochrona wartości przyrodniczych miasta, zagrożona silną presją właścicieli działek leśnych lub po wojnie zalesionych, którzy nabyli je przed wojną na cele budowlane. Obecnie tereny te mają znaczną wartość przyrodniczą, objęte są statusem lasów chronionych, często włączonych do obszarów chronionego krajobrazu, sporadycznie jednak przejmowane były pod zabudowę mieszkaniową na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 1995 r. (przepis tej ustawy stanowił, że „w przypadkach uzasadnionych ważnymi względami społecznymi i brakiem innych gruntów" lasy ochronne mogą być przeznaczone na inne cele). Spotęgowało to chaos w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, dewastując jego wartości przyrodniczo-krajobrazowe.

Aktualny stan zagospodarowania przestrzeni miejskiej ujawnia wiele niekorzystnych dla jej rozwoju cech. Wśród tych cech, które obecnie ograniczają rozwój Otwocka wymienić trzeba:

- małą liczbę miejsc pracy w stosunku do liczby mieszkańców (szczególnie, jak na ponadlokalny ośrodek obsługowy),
- [~~niski poziom dochodów budżetu „wypracowanych na miejscu",~~][1]
- brak wyraźnie ukształtowanego centrum miejskiego, właściwego dla miasta średniej wielkości (trudności obiektywne jego kształtowania wynikają ze sposobu zabudowy centrum, struktury własności terenów, układu drogowo - ulicznego),
- przypadkowość lokalizacji i kolizyjność obiektów o różnych przeznaczeniach,
- brak systemu kanalizacji deszczowej,

[][1] zmiana SUiKZP

- [~~nieuporządkowany system komunikacyjny, w tym nie najlepsze powiązania z Warszawą.~~][1651]

[~~Te negatywne zjawiska decydują o niskiej jakości życia w mieście, co potwierdzają badania socjologiczne.~~][1]

Analiza obszernych, (choć czasami niepełnych) danych pochodzących z różnych agend administracji miejskiej, rejonowej i wojewódzkiej, dotyczących wszystkich aspektów życia miasta i mieszkańców oraz danych subiektywnych zawartych w raporcie CBOS (prezentującym opinie mieszkańców o skuteczności działania władz miasta) pozwala wskazać obszary deprywacji potrzeb mieszkańców Otwocka istotnie obniżające jakość życia w tym mieście. Są nimi:

- brak bezpieczeństwa publicznego,
- pogarszający się dostęp do usług opieki zdrowotnej,
- brak możliwości zatrudnienia dla prawie 10% osób w wieku produkcyjnym (w tym stale rosnąca grupa bezrobotnych w wieku 18 - 34 lata),
- brak mieszkań; wprawdzie 45 - tysięczne miasto dysponuje kilkunastoma tysiącami mieszkań, ale przeszło 1/3 zasobów mieszkaniowych usytuowana jest w starych willach, często nieposiadających pełnego wyposażenia technicznego,
- ograniczone możliwości wypoczynku i rozrywki (brak kina, basenu)
- niedostatki ładu przestrzennego w mieście: niezbędne są remonty dróg, ulic, ale i starych, historycznych budynków, które stanowią o unikalnym charakterze miasta i są postrzegane jako jego walor zarówno przez jego władze, jak i mieszkańców.

[~~Za zupełnie podstawowe i konieczne działania natychmiastowe dla funkcjonowania miasta w obecnym kształcie należy uznać modernizację i rozbudowę systemu drogowo-ulicznego, bez czego niemożliwa jest realizacja planów rozwojowych.~~] [1]

Analiza stanu istniejącego oraz informacje uzyskane od służb miejskich wskazują na to, że najpilniejsze zadania w zakresie infrastruktury technicznej wynikają z konieczności uporządkowania oraz rozwoju sieci kanalizacji deszczowej oraz z przyłączenia całej zabudowy do istniejących sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Związane są one z planowanymi lub już realizowanymi inwestycjami głównie w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

[][1] zmiana SUiKZP

Należy również zaznaczyć, że rozbudowa sieci wodociągowej przy jej prawidłowym układzie (połączenie pierścieniowe) zapewnia niezawodność działania układu (na wypadek awarii), dostateczne ciśnienie w sieci, oraz poprawia stan bezpieczeństwa pożarowego (lokalizacja hydrantów ppoż. na wodociągu stanowi źródło wody dla straży pożarnej bliżej miejsca pożaru).

Podłączenie obiektów do wodociągu miejskiego, a przez to likwidacja ujęć indywidualnych zmniejszy możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych.

W zakresie kanalizacji sanitarnej koniecznie jest eliminowanie indywidualnych zbiorników na ścieki zwłaszcza w rejonach dużych skupisk ludzi poprzez podłączanie budynków do istniejącej rozbudowanej kanalizacji miejskiej.

~~[W zakresie gazyfikacji wskazane jest doprowadzenie gazu do obiektów wyposażonych w piece węglowe (c.o. i kuchnie) położonych w rejonach już gazyfikowanych. Dotyczy to zarówno obiektów dużych, jak również gospodarstw indywidualnych. [Wpłynie to na poprawę jakości powietrza przez eliminację dymu powstającego przy spalaniu węgla i koksu.~~

~~Zwłaszcza przy realizacji nowych obiektów powinno się doprowadzać do nich gaz, a w przypadku dużej odległości od istniejących gazociągów instalować ogrzewanie elektryczne lub olejowe.~~

~~Zakład Energetyki Cieplnej prowadzi inwestycje modernizujące oraz rozbudowę sieci cieplnej w rejonach będących w jej zasięgu.~~

W 2018 roku przyjęto Aktualizację Planu gospodarki niskoemisyjnej na lata 2015-2020 z perspektywą do roku 2024 dla Miasta Otwock, której celem było określenie działań zmierzających do redukcji emisji gazów cieplarnianych do atmosfery, przy jednoczesnym zwiększeniu udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych oraz redukcji zużycia energii finalnej, a tym samym poprawy jakości powietrza w mieście. W dokumencie wyznaczono 3 cele strategiczne, które planuje się zrealizować do 2020 roku:

- ograniczenie emisji dwutlenku węgla do atmosfery ze źródeł antropogenicznych o 6,78%,
- zwiększenie udziału energii odnawialnej na obszarze Miasta o 1,67%,
- zwiększenie efektywności energetycznej na terenie Miasta Otwocka o 6,81%.

Plan gospodarki niskoemisyjnej określił również cele szczegółowe które zamierza się osiągnąć poprzez działania z zakresu inwestycji: w budownictwie (zwiększające ich energooszczędność), w infrastrukturę drogową (w tym budowę ścieżek rowerowych), w tereny zewnętrze i wykorzystanie ich w przyjazny środowisku sposób, w odnawialne źródła energii (poprzez

budowę farmy fotowoltaicznej), oraz w edukację ekologiczną wśród mieszkańców Otwocka.] *1661*

Ze względu na ochronę środowiska i oszczędność paliw winny być również wykonywane prace w zakresie opomiarowania zużycia energii i automatyki węzłów oraz instalacji w obiektach (przy jednoczesnych robotach związanych z ociepleniem istniejących budynków).

Zakład Energetyczny oraz przedsiębiorstwa telekomunikacyjne, w trakcie prac remontowych w centralnej części miasta, winny sukcesywnie tam, gdzie to jest możliwe przebudowywać linie napowietrzne na kablowe podziemne.

Analiza systemu transportowego miasta ujawnia wiele mankamentów, z których podstawowe to:

- nieuporządkowany układ uliczny, szczególnie w rejonie centrum miasta, charakteryzujący się brakiem czytelności oraz brakiem hierarchizacji funkcjonalnej (praktycznie niezróżnicowana dostępność ulic bez względu na zasięg powiązań, charakter i wielkość ruchu)
- bardzo słaby stan techniczny układu ulic lokalnych i wewnętrznych – tylko około. 20% z nich ma nawierzchnię twardą ulepszoną, co bardzo utrudnia obsługę wewnętrzną miasta
- [~~brak dostatecznej ilości bezkolizyjnych przekroczeń linii kolejowej dzielącej miasto~~
- ~~brak przepraw mostowych przez Wisłę na południe od Warszawy, co powoduje wielkie trudności w przejeździe na drugą stronę Wisły, a powstające spiętrzenia ruchu utrudniają też poruszanie się w kierunku Warszawy jak i po Warszawie prawobrzeżnej.~~]*1*

Wady komunikacji publicznej to:

- zbyt mała częstotliwość kursowania pociągów podmiejskich,
- za rzadka sieć tras autobusowych,
- brak dostatecznego wpływu władz samorządowych na kształtowanie układu komunikacji autobusowej

Rangę problemu odzwierciedlają podstawowe ustalenia istotne dla miasta Otwocka, wynikające z opracowań planistycznych:

- budowa przepraw przez Wisłę w ciągu [~~: autostrady A-2,~~] *1* drogi nr 721,
- budowa Wschodniej Obwodnicy Warszawy,

[]1 zmiana SUiKZP

- budowa Trasy Olszynki Grochowskiej,
- [~~modernizacja drogi Warszawa - Lublin- Hrebenne do parametrów trasy ekspresowej i związana z nią budowa węzła na skrzyżowaniu z ul. Żeromskiego,~~] [1671]
- budowa nowego połączenia ciągu ulic Batorego- Matejki- Żeromskiego z drogą Warszawa- Dęblin- Puławy na przedłużeniu [~~ul. Batorego~~ ciągu ulic Batorego i Warsztatowej][1],
- budowa ulic wyprowadzających ruch z osiedla Ługi,
- powiązanie Młądza i Jabłonny z ul. Żeromskiego.

Podjęcie działań porządkujących i rozwijających systemy komunikacji i transportu zapewniające dobrą dostępność terenów miasta, oraz porządkujących i rozwijających systemy infrastruktury technicznej otwierające możliwości aktywnego zagospodarowywania ekstensywnie zagospodarowanych oraz dziewiczych terenów jest tym bardziej istotne, że istnieją takie czynniki sprzyjające rozwojowi, jak:

- duże rezerwy gruntów, które można przejąć pod zabudowę,
- stosunkowo niskie ceny gruntów budowlanych,
- dobre położenie w stosunku do rynku pracy w stolicy,
- koncentracja obiektów o zasięgu ponadlokalnym,
- walory przyrodniczo-krajobrazowe.

Aktualny stan zagospodarowania, ukształtowana tradycja, uwarunkowania przyrodniczo - klimatyczne i położenie w regionie pozwalają wnioskować, aby rozwój miasta koncentrował się wokół pełnienia funkcji:

- publicznych i komercyjnych ponadlokalnych dla powiatu otwockiego,

  sytuacja prawna, czyniąca z Otwocka od 1999r. miasto powiatowe nakłada na nie pełnienie także szeregu funkcji publicznych o charakterze ponadlokalnym. Ta tylko częściowo nowa funkcja stawia jednak miastu wyzwanie w postaci konieczności zlokalizowania na względnie małym i dobrze dostępnym w sensie komunikacyjnym obszarze wszystkich instytucji służących obsłudze mieszkańców miasta i powiatu; rodzi to konieczność zaprojektowania i utworzenia - na terenie funkcjonującym w świadomości mieszkańców jako obszar znaczący - pełnowartościowego centrum miasta.

[][1] zmiana SUiKZP

- centrum badań naukowych i produkcji z zakresu zastosowania nowych technologii np. w medycynie.

  byłby to zespół miejsc pracy na miejscu, w Otwocku, dobrze skomunikowany z Warszawą poprzez drogę krajową nr 17, rozbudowywany w oparciu o juz tworzący się zespół usługowo-magazynowo-prodykcyjny w rejonie Narodowego Centrum Jądrowego - w wersji najbardziej idealistycznej byłaby to produkcja ekologicznie czysta i usytuowana blisko placówek medycznych wykorzystujących ją w praktyce leczniczej i rehabilitacyjnej

- zaplecza dla rozwoju budownictwa jednorodzinnego dla klasy średniej pracującej w Warszawie, ale mieszkającej w Otwocku.

  wymagać to będzie wskazania miejsca lokalizacji zespołu zabudowy rezydencjonalnej, na tyle atrakcyjnego, by przyciągnąć bogatszych inwestorów;

oraz przede wszystkim

- leczniczej i rekreacyjnej dla aglomeracji warszawskiej.

  leczenie chorób układu oddechowego, krążenia, reumatyzmu i chorób wieku starczego, odnowa biologiczna - wiązać się będą z:

  - *utrzymaniem roli miasta, jako unikalnego ośrodka lecznictwa zamkniętego chorób płucnych i krążenia,*
  - *rozwinięciem roli Otwocka jako ważnego rejonu rekreacyjno-wypoczynkowego z usługami typu spa,*
  - *wzmocnieniem roli miasta jako ośrodka wypoczynku świątecznego dla aglomeracji warszawskiej.*

Wielość ról, jakie może pełnić Otwock stwarza szansę na odbudowę, na podźwignięcie jego głównej funkcji: miasta-uzdrowiska, miasta, które:

- powinno mieć centrum o charakterze i programie odpowiadającym skali i randze Otwocka w sieci osadniczej,
- powinno mieć zaplecze mieszkaniowo-pensjonatowe,
- powinno mieć zaplecze naukowe związane z lecznictwem i rehabilitacją,
- będzie dysponować obszarami i obiektami związanymi nie tylko z lecznictwem zamkniętym i rekonwalescencją poszpitalną, ale i obszarami i obiektami związanymi z aktywnymi formami regeneracji sił fizycznych i psychicznych takimi jak: ośrodki jazdy konnej i hipoterapii, aquaparki, pole golfowe, ośrodki odnowy biologicznej a nawet rodzinne parki rozrywki itp.

Tradycyjne formy regeneracji sił fizycznych i psychicznych, związane z lecznictwem zamkniętym (szpitale, sanatoria) skupione są przede wszystkim w obszarze zalesionego pasma wydmowego, posiadającego unikalny mikroklimat dla leczenia chorób płucnych i chorób krążenia. Ten obszar jest w zasadzie dla nowych inwestycji zamknięty. Rezerwy tkwią jedynie w modernizacji i rozbudowie oraz adaptacji istniejących obiektów.

Ale możliwości realizacji terenochłonnych obiektów i obszarów służących aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych są na terenie Otwocka potencjalnie znaczne. Tereny na wschód od linii kolejowej, szczególnie te położone na wysokości przystanku kolejowego Otwock-Świder, wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej, posiadające najwyższe walory przyrodniczo-klimatyczne są obecnie użytkowane rolniczo, lub zagospodarowane ekstensywnie i stanowią cenną rezerwę terenową pod tego typu inwestycje.

Znaczne rezerwy tkwią też na tarasie nadzalewowym Świdra, który przyjąć może w formie uzupełnień kolejne formy wypoczynku nadwodnego (plaże, kąpieliska, obiekty małej gastronomii i rozrywki, ośrodki wypoczynkowe).

Obszary problemowe wymagające zmiany zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka

Opracowanie „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka – wykonane przez PRZESTRZEŃ PRACOWNIA PROJEKTOWA s.c. 2004 r. zawiera następujący wykaz tematów wymagających rozwiązania i jednocześnie powodujących konieczność wprowadzenia zmian w ustaleniach obowiązującego studium:

- dopuszczenie zabudowy w strefach C1 i C2 z możliwością jej intensyfikacji,
- określenie strategii miasta w stosunku do terenów CUT (ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb, możliwości i celowości budowy zbiornika „Bojary” lub rozwoju tych funkcji w oparciu o inne czynniki, a także określenie potrzeby i możliwości denaturalizacji koryta rzeki Świder w jej odcinku ujściowym,
- weryfikacja zasięgu obszarów strefy przyrodniczo-wypoczynkowej, przy uwzględnieniu jednego z największych atutów miasta - wysokiego stanu walorów przyrodniczych oraz wniosków złożonych w sprawie zmiany przeznaczenia terenu w planach miejscowych,

- weryfikacja zasięgu obszarów zabudowy rezydencjonalnej w aspekcie uchwalenia Planu Ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i możliwości wprowadzenia na jego terenie tego typu zabudowy,
- weryfikacja w studium zasięgu obszaru wyznaczonego w studium pod cmentarz komunalny w strefie C przy uwzględnieniu przewidywanego zapotrzebowania lub wyznaczenie innego obszaru,
- weryfikacja normatywów określających minimalne powierzchnie nowotworzonych działek,
- weryfikacja obszarów i ich zasięgów wyznaczonych w studium do sporządzenia planów miejscowych,
- określenie w studium typu zabudowy charakterystycznej dla Otwocka, wyznaczenie obszarów o najwyższych walorach dla zachowania unikatowej zabudowy oraz wprowadzenie normatywów określających parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy uwzględniającej „typ otwocki",
- ustosunkowanie się do niezgodności wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i zapisów studium wskazujących na dużą presję na zabudowywanie terenów przyrodniczo cennych,
- ustosunkowanie się do złożonych w Urzędzie Miasta wniosków o zmianę przeznaczenia terenu rolniczego lub leśnego na tereny budowlane,
- dostosowanie studium do obowiązujących przepisów w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W tym uzupełnienie informacji dotyczących minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych.

[Przed przystąpieniem do zmiany Studium opracowano nową ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka – wykonaną przez PHU Maxi Usługi Urbanistyczne. Analizy zgodności studium z obowiązującym prawem wykazały, że nie jest ono w pełni aktualne, a więc należy uzupełnić opracowanie o brakujące zagadnienia. Ponadto autorzy opracowania zwrócili uwagę na obecność braków merytorycznych zarówno w części uwarunkowań, jak i kierunków.] [1681]

[][1] zmiana SUiKZP

ujednolicona forma Załącznika nr 1
do Uchwały nr XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA

ZE ZMIANAMI

TOM II - KIERUNKI ROZWOJU

Opracował zespół firmy ARCHISPLAN STUDIO w składzie:
mgr inż. arch. Izabela Sobierajska – główny projektant
dr inż. arch. Anna Maria Sikorska
dr inż. arch. Małgorzata Ewa Sikorska
mgr Wojciech Zaczkiewicz
mgr inż. Stefan Kowalski

[Zmianę SUIKZP opracował zespół autorski:
mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka – główny projektant
mgr inż. Paweł Niemiec – główny projektant
mgr inż. Anna Skiba
mgr inż. Kamil Czarny
mgr inż. Iwona Gaj
mgr inż. Mateusz Biernat][11]

[2]Zmianę SUiKZP opracował zespół:
mgr inż. arch. kraj. Dorota Gadomska – główna projektantka
mgr inż. arch. Karolina Ciulkin – główna projektantka
mgr inż. Paweł Decewicz – specjalista GIS
mgr inż. Paulina Zakrocka

[][1] zmiana SUiKZP
[2] Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

SPIS TREŚCI
TOM II - Kierunki rozwoju

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA 6
1.1. OSIĄGNIĘCIE WYSOKIEGO STANDARDU ZAMIESZKANIA, PRACY I WYPOCZYNKU 6
1.2. WYKSZTAŁCENIE KORZYSTNEGO PRZESTRZENNEGO WIZERUNKU MIASTA 7
1.3. WYKREOWANIE ZNACZĄCEGO OŚRODKA WIELOFUNKCYJNEGO O CHARAKTERZE PONADLOKALNYM 7
1.4. OCHRONA NAJCENNIEJSZYCH ZASOBÓW I WALORÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO 8
2. UWARUNKOWANIA REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA - SYNTEZA UWARUNKOWAŃ 8
2.1. UWARUNKOWANIA SPRZYJAJĄCE REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO 8
2.2. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ PRZESTRZENNY 10
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OTWOCKA 12
3.1. KONCEPCJA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA 12
3.2. KONIECZNE DZIAŁANIA DLA REALIZACJI PRZYJĘTEGO MODELU ROZWOJU 15
3.3. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO 16
3.3.1. Strefy strukturalne 17
3.3.2. Rejony funkcjonalne 20
3.4. KIERUNKI REKOMPOZYCJI STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA 44
3.4.1. Kierunki działań porządkujących, modernizacyjnych i rozwojowych 45
3.4.2. Obszary strategiczne 45
3.4.3 Główne założenia urbanistyczne 46
3.4.4. Kierunki rozwoju infrastruktury społecznej 47
4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE 49
4.1. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO 49
4.1.1. Główne walory środowiska przyrodniczego 49
Główne walory środowiska przyrodniczego kształtujące przestrzeń miasta to: 49
4.1.2 Obiekty i obszary prawnie chronione 50
4.2. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO 52
5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO MIASTA 54
5.1. ŚRODOWISKO KULTUROWE - OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE 54
5.1.1. Działania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, urbanistyki i architektury 55
5.1.2. Obiekty wpisane do rejestru WKZ 56
5.1.3. Obiekty inne niż wpisane do rejestru WKZ [~~umieszczone w gminnej ewidencji zabytków~~][1] 58
5.1.4. Archeologiczne dobra kultury 59
5.2. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO 61
6. KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJI WYPOCZYNKOWO-LECZNICZEJ I REKREACYJNEJ 62
7. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU TRANSPORTU 63
7.1. CELE I KIERUNKI ROZWOJU 63
7.2. ROZWÓJ SYSTEMU KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ 64
7.2.1. Układ drogowo-uliczny 64
7.2.2. Komunikacja zbiorowa 65
7.2.3. Parkowanie 66
7.2.4 Ścieżki rowerowe 66
7.3. SIEĆ POWIĄZAŃ SYSTEMU TRANSPORTU 66
7.3.1. Układ drogowo-uliczny 66

7.3.2. Komunikacja zbiorowa 70
7.3.3. Parkowanie 70
7.3.4. Ścieżki rowerowe 71
7.4. DODATKOWE POSTULOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ DLA UZYSKANIA PLANOWANEGO KSZTAŁTU SYSTEMU TRANSPORTOWEGO ... 72
8. SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ- KONCEPCJA ROZWOJU ... 73
8.1. ZAKRES INWESTYCJI DLA URUCHOMIENIA TERENÓW ROZWOJOWYCH ... 73
8.2. CELE I KIERUNKI ROZWOJU ... 73
8.2.1. Zaopatrzenie w wodę 74
8.2.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych 74
8.2.3. Usuwanie odpadów stałych 76
8.2.4. Zaopatrzenie w gaz 77
8.2.5. Zaopatrzenie w ciepło 77
8.2.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną 78
8.2.7. Telekomunikacja 79
[8a. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM ... 79
8a.1. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ... 79
8a.2. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM ... 80
9. OBSZARY WYZNACZONE DO OBJĘCIA OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ... 81
9.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ... 81
9.1.1. Obszary wskazane na podstawie przepisów odrębnych 81
9.1.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości 81
9.1.3. Obszary przestrzeni publicznych 81
9.1.4. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 81
9.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE ... 82
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ ... 83
11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH ... 84
11.1 OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ ... 84
11.2. OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH ... 85
12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI ... 86
12.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ ... 86
12.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI ... 87
12.3. OBSZARY WSKAZANE DO REWITALIZACJI ... 87
12.4. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI ... 88
[12.5. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI ... 88
12a. OBSZARY ZDEGRADOWANE ... 88
13. ZAGOSPODAROWANIE ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM KRYZYSOWYM ... 88
14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH ... 88
15. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM ... 89

15.1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM ROZWIĄZAŃ 89
15.2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM 93
15.2.1. Koncepcja rozwoju przestrzennego miasta 93
15.2.2. Konieczne działania dla realizacji przyjętego rozwoju 94
15.2.3. Kierunki rozwoju przestrzennego 94
15.2.4. Kierunki rekompozycji struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta 97
15.2.5. Środowisko przyrodnicze 97
15.2.6. Środowisko kulturowe 98
15.2.7. Kierunki rozwoju funkcji wypoczynkowo-leczniczej i rekreacyjnej 99
15.2.8. Kierunki kształtowania systemu transportu 99
15.2.9. Systemy infrastruktury technicznej - koncepcja rozwoju 99
15.2.10. Obszary wyznaczone do objęcia obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 100
15.2.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej 100
15.2.12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych 100
15.2.13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny 100
15.2.14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych 101
15.2.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji 101
15.2.16. Zagospodarowanie związane z zarządzaniem kryzysowym 101
15.2.17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych 101

WPROWADZENIE - ZASADY I ZAKRES USTALEŃ STUDIUM

Studium określa kierunki polityki przestrzennej w odniesieniu do miasta Otwocka jako jednostki samorządowej, ale i istotnego ogniwa sieci osadniczej strefy podmiejskiej aglomeracji warszawskiej. Polityka rozwoju miasta ma na celu ukształtowanie Otwocka jako pełnowartościowego ośrodka miejskiego.

Jako podstawowe kryterium kształtowania kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta uznano stworzenie w Otwocku warunków przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych, umożliwiających zbudowanie spójnej przestrzeni o wyraźnie zdefiniowanej strukturze, z wyraźnym strefowaniem zespołów głównych funkcji. W oparciu o to kryterium, umożliwiające wprowadzenie ładu przestrzennego w strukturze przestrzennej miasta, wskazano obszary predestynowane do wykreowania ważnych przestrzeni publicznych i określono zasady ich wzajemnego komunikacyjnego powiązania i udostępniania.

Jako podstawową zasadę tworzenia ładu przestrzennego na terenach z zabudową o dobrym stanie technicznym przyjęto podejmowanie sukcesywnych przedsięwzięć adaptacyjnych do nowych potrzeb oraz przedsięwzięć modernizacyjnych, bez radykalnych przekształceń w „dużej skali". Dla obszarów zagospodarowanych wadliwie lub ekstensywnie przyjęto zasadę efektywnej aktywizacji przez przekształcenia oraz realizację nowych założeń programowo-przestrzennych.

Uznano, że racjonalność struktury przestrzennej miasta powinna wynikać z działań porządkujących, modernizacyjnych i inwestycyjnych możliwych do zrealizowania nie tylko z budżetu miasta, ale i z wykorzystaniem środków z budżetu Państwa oraz środków znaczących inwestorów prywatnych. Toteż w studium wskazano obszary przewidziane do rozwoju funkcji o istotnym znaczeniu dla obsługi miasta oraz obszary mogące przyjąć funkcje i program o znaczeniu ponadlokalnym.

Przyjęto, że utrzymanie i rozwinięcie wielofunkcyjnego charakteru struktury przestrzennej Otwocka, zapewniającej nie tylko pełny wachlarz usług dla ludności, ale i równocześnie otwartej na inwestycje ponadlokalne (co zapobiegnie peryferyjności miasta), wymagać będzie zapewnienia dostępności komunikacyjnej o zasięgu regionalnym i krajowym. Taka dostępność kształtuje oddziaływania o przestrzennym zasięgu wykraczającym znacznie poza granice miasta. Nie ulega bowiem wątpliwości, że obszary mające dobre powiązania

komunikacyjne ze strukturą sieci osadniczej wokół miasta oraz całego regionu cieszą się większym zainteresowaniem potencjalnych inwestorów usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym.

[Oznaczenia wprowadzone zmianą SUiKZP miasta Otwocka zostały opisane w legendzie dodanej niniejszą zmianą. Wszystkie obszary funkcjonalne zlokalizowane w granicach zmiany oznaczono cyfrą „1" dodaną po symbolu literowym obszaru przed numerem porządkowym obszaru.][31]

[4]Obszary zmiany Studium zapoczątkowanej uchwałą nr LXXXIII/909/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zostały odpowiednio oznaczone na rysunkach (załącznikach graficznych) Studium. Zmiany w tekście Studium zostały wyróżnione kolorem i krojem czcionki (Calibri) oraz opisane w przypisach dolnych.

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

Nowa funkcjonalno-przestrzenna wizja Otwocka ma przyciągnąć do niego inwestorów strategicznych oraz zatrzymać jego mieszkańców, zapewniając im miejsca pracy w granicach miasta.

Analiza uwarunkowań rozwoju miasta w zestawieniu z wizją pożądanego docelowego stanu zagospodarowania przestrzennego Otwocka, z uwzględnieniem strategii rozwoju społecznego i gospodarczego, pozwala na sformułowanie następujących celów rozwoju przestrzennego:

1.1. OSIĄGNIĘCIE WYSOKIEGO STANDARDU ZAMIESZKANIA, PRACY I WYPOCZYNKU

Poprawa warunków (jakości) życia mieszkańców miasta poprzez działania przestrzenne polega na podnoszeniu standardu zagospodarowania przestrzennego miejsc zamieszkania, pracy i wypoczynku. W działaniach tych kluczowe znaczenie mają przemiany o charakterze jakościowym dotyczące przede wszystkim: rozwoju budownictwa mieszkaniowego, rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, poprawy wyposażenia poszczególnych rejonów miasta w obiekty usług, tworzenia warunków do powstawania nowych miejsc pracy, w tym w

[][1] zmiana SUiKZP
[4] Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

zespołach usługowo-produkcyjnych w pobliżu drogi krajowej nr 17, tworzenia miejsc do wypoczynku oraz wykreowania systemu przestrzeni publicznych.

1.2. WYKSZTAŁCENIE KORZYSTNEGO PRZESTRZENNEGO WIZERUNKU MIASTA

Specyficzna historia kształtowania się krajobrazu kulturowego Otwocka wymaga wyeksponowania zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego i jednocześnie umiejętnego niekonkurencyjnego wykreowania stref i miejsc będących świadectwem nowej historii miasta. Wprowadzenie ładu i czytelności w tak kształtowanej strukturze funkcjonalnej Otwocka możliwe jest przez realizację kilku wyrazistych założeń urbanistycznych o zdefiniowanym programie dostosowanym do funkcji obszarów, dla których staną się elementem krystalizującym, organizującym ich istniejące i nowe układy przestrzenne, a jednocześnie wytwarzających system ważnych przestrzeni publicznych.

1.3. WYKREOWANIE ZNACZĄCEGO OŚRODKA WIELOFUNKCYJNEGO O CHARAKTERZE PONADLOKALNYM

Otwock ma szanse wykreować się na silny ośrodek o ponadlokalnych funkcjach administracyjno-usługowych, wypoczynkowo-leczniczych i rekreacyjnych. Z punktu widzenia pożądanych przemian w zagospodarowaniu przestrzennym ich rozwój wiązać się będzie z przebudową nie tylko centrum miasta, ale i jego całej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Centrum powinno stać się atrakcyjnym miejscem koncentracji funkcji administracyjnych i nowoczesnej działalności z zakresu finansów i biznesu. Zagospodarowanie przestrzenne miasta powinno się kształtować w nawiązaniu do jego wiodących funkcji: mieszkaniowych (głównie jednorodzinnych) oraz wypoczynkowo-leczniczych i rekreacyjnych wspartych zespołem produkcyjno – usługowym (wraz z postulowanym technopolem) w rejonie Narodowego Centrum Badań Jądrowych.

1.4. OCHRONA NAJCENNIEJSZYCH ZASOBÓW I WALORÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Zakres ochrony zasobów środowiska przyrodniczego powinien uwzględniać zarówno rolę jaką one pełnią na poziomie lokalnym jak i ponadlokalnym. Istotne zatem staje się zachowanie zielonego trzonu miasta, którego głównymi elementami są:

- dolina rzeki Wisły i sąsiadujące z nią lasy, leżące w układzie powiązań ekologicznych o znaczeniu regionalnym i krajowym;
- pokryte zwartymi kompleksami leśnymi wały i wzniesienia wydmowe, tworzące ciągi ekologiczne o znaczeniu lokalnym;
- mniejsze zespoły leśne pełniące funkcje obszarów przewietrzających tereny zabudowy miejskiej, łączące główne ciągi ekologiczne terenu;
- lasy wewnątrz miasta, mające korzystne oddziaływanie na warunki klimatu lokalnego;
- dolina rzeki Świder o naturalnym charakterze i atrakcyjnym ukształtowaniu.

2. UWARUNKOWANIA REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA - SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

2.1. UWARUNKOWANIA SPRZYJAJĄCE REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Cechy, które sprzyjają rozwojowi Otwocka to:

- położenie Otwocka w regionie zaliczanym w skali kraju do najbardziej atrakcyjnych dla lokalizacji inwestycji - w obszarze metropolitalnym Warszawy;
- uprzywilejowana w stosunku do okolicznych ośrodków konkurencyjnych pozycja Otwocka jako stolicy powiatu;
- relatywnie dobre powiązania komunikacyjne, zarówno w układzie lokalnym (z Warszawą) jak i regionalnym i krajowym;
- pozytywny wizerunek miasta u mieszkańców Warszawy wynikający z utrwalonej w świadomości warszawiaków tradycyjnej, dawnej funkcji letniskowej, wypoczynkowej i uzdrowiskowej Otwocka;

- kompozycja urbanistyczna poszczególnych dzielnic Otwocka niosąca w sobie ciągle czytelną informację o genezie ich powstania - stanowi to dobry punkt wyjścia do stworzenia układu miejskiego o czytelnym podziale przestrzennym i funkcjonalnym, o zróżnicowanym krajobrazie;
- zachowane w strukturze miasta założenia urbanistyczne o charakterze „miast ogrodów" (Soplicowo i Śródborów), będące odzwierciedleniem modnych idei projektowych z okresu międzywojennego;
- duże zasoby interesującej, aczkolwiek wymagającej rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej i budynków wyspecjalizowanych usług zdrowia i wypoczynku, w tym lecznictwa sanatoryjnego typu spa z cennym krajobrazowo sąsiedztwem terenów otwartych;
- znaczne rezerwy działek budowlanych z drzewostanem leśnym – bardzo cenionych na rynku warszawskim;
- przebieg przez wschodnią, słabo zainwestowaną część miasta drogi krajowej nr 17, w powiązaniu z istniejącym Narodowym Centrum Badań Jądrowych, stwarzający szanse rozwoju rejonu przeznaczonego dla prowadzenia zintensyfikowanej działalności gospodarczej;
- peryferyjne położenie w stosunku do aglomeracji warszawskiej ograniczające jej niekorzystne oddziaływanie na stan środowiska przyrodniczego;
- brak wewnętrznych zagrożeń i uciążliwości dla środowiska przyrodniczego i zdrowia mieszkańców dzięki konsekwentnie prowadzonej polityce na rzecz ochrony zasobów przyrodniczych (preferowania czystych nośników ciepła, rozwój kanalizacji, uregulowana, konsekwentnie unowocześniana gospodarka odpadami płynnymi i stałymi);
- zasoby przyrodnicze miasta wyróżniające się ilościowo i jakościowo na tle innych gmin regionu; dotyczy to szczególnie lasów, wód otwartych (Wisła i Świder) i klimatu;
- bezpośrednie sąsiedztwo cennych elementów środowiska przyrodniczego, wspomaganych przez silne, dobrze chronione układy przyrodnicze o zasięgu regionalnym;
- dobrze rozbudowany i zorganizowany, względnie autonomiczny system obsługi technicznej miasta (oczyszczalnia ścieków, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa, komunalne ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, składowisko odpadów, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu) z dużymi rezerwami rozwojowymi, obejmujący praktycznie cały obszar miasta;

- stosunkowo duża liczba zatrudnionych w oświacie i wychowaniu oraz w nauce i rozwoju techniki; może to wpłynąć na zaszczepienie ducha innowacyjności w gospodarce lokalnej;
- stosunkowo duże rezerwy gruntów, które można przeznaczyć pod zabudowę;
- stosunkowo niskie ceny gruntów budowlanych, w porównaniu do cen gruntów w Warszawie;
- dobre położenie w stosunku do rynku pracy w stolicy;
- koncentracja obiektów usługowych o zasięgu ponadlokalnym;
- duże zasoby budownictwa komunalnego, stwarzające szansę na prowadzenie przez władze miasta samodzielnej polityki mieszkaniowej związanej z potrzebami wspólnoty samorządowej.

2.2. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ PRZESTRZENNY

Cechy, które obecnie ograniczają rozwój Otwocka to:

- dynamiczny rozwój ośrodków konkurencyjnych w obszarze aglomeracji warszawskiej;
- niska estetyka strefy centralnej miasta;
- brak wyraźnie ukształtowanego centrum miejskiego, właściwego dla miasta średniej wielkości (trudności obiektywne jego kształtowania wynikają ze sposobu zabudowy centrum, struktury własności terenów, układu drogowo - ulicznego);
- zły stan techniczny wielu budynków będących pod ochroną konserwatorską;
- znaczne rozproszenie obiektów zabytkowych w strukturze przestrzennej miasta utrudniające percepcję specyficznego klimatu kulturowego, z którego Otwock był znany w okresie międzywojennym;
- brak w przestrzeni miasta układu atrakcyjnych terenów publicznych;
- brak czytelności układu przestrzennego z powodu nie wykształcenia charakterystycznych, łatwych do zapamiętania elementów struktury przestrzennej – elementów krystalizujących;
- niewielkie rezerwy terenów o dobrych warunkach geotechnicznych dla posadowienia budynków w stosunku do ogólnej puli rezerw terenowych pod rozwój strefy zainwestowania miejskiego;

- zagubienie tożsamości miasta jako ośrodka wypoczynkowego spowodowane intensywnym rozwojem terenów zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej o niskim standardzie architektonicznym;
- zaniżone parametry techniczne istniejących ulic (wzdłuż których usytuowana jest zwarta zabudowa) w stosunku do funkcji, jakie z konieczności pełnią w układzie komunikacji miasta;
- [~~brak istniejących bezkolizyjnych połączeń komunikacyjnych samochodowych i pieszych pomiędzy zachodnią i wschodnią częścią miasta, rozdzielonych linią kolejową;~~] [51]
- [6]~~bardzo~~ niski udział w układzie komunikacyjnym miasta ulic o utwardzonej nawierzchni, zwłaszcza w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- niewystarczająca sieć urządzonych i oznakowanych dróg rowerowych, znikoma długość samodzielnych urządzonych ciągów pieszych;
- uzależnienie usprawnienia komunikacji z Warszawą od inwestycji, na które władze miasta mają nieduży wpływ (nowe przeprawy mostowe przez Wisłę w Warszawie i Józefowie, modernizacja istniejących i budowa nowych dróg szybkiego ruchu);
- w części centrum oraz w obszarach mieszkaniowych brak wydzielonych stref i elementów wyposażenia ulic służących uspokajaniu ruchu samochodowego;
- niekorzystna struktura własnościowa terenów chronionych; stanowią one mozaikę terenów komunalnych, skarbu państwa i gruntów prywatnych, co utrudnia sprawną organizację ochrony przyrody;
- niekorzystna parcelacja, struktura własnościowa i wiekowa lasów;
- praktycznie zanikająca produkcja rolnicza, związany z tym problem dotyczący wykorzystania gruntów porolnych i wywieranie coraz silniejszej presji na zmianę przeznaczenia dotychczasowych gruntów rolnych o złych warunkach geotechnicznych na grunty budowlane;
- brak systemu odprowadzania wód opadowych z terenów komunikacji publicznej, związany często z brakiem nawierzchni;

[][1] zmiana SUiKZP

[6] Treść zmodyfikowano odpowiednio do stanu faktycznego z dnia przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium z 2023 r.

- ograniczenia inwestycyjne spowodowane strefami ochronnymi od punktowych i sieciowych elementów infrastruktury technicznej (gazociągi, linie wysokiego napięcia, składowisko odpadów);
- mała liczba miejsc pracy w stosunku do liczby mieszkańców (szczególnie jak na ponadlokalny ośrodek obsługowy);
- niski (relatywnie) poziom nakładów inwestycyjnych i niski poziom dochodów budżetu „wypracowanych na miejscu", wynikający z niewielkiej ilości terenów usługowych i produkcyjnych w stosunku do terenów mieszkaniowych;
- nieuporządkowany system komunikacyjny, w tym brak obwodnicy części śródmiejskiej miasta;
- brak systemu kanalizacji deszczowej.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OTWOCKA

3.1. KONCEPCJA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

Podstawowym problemem Otwocka jest zdegradowana przestrzeń miejska - brak ładu i czytelności w jego strukturze przestrzennej, związany z wielością realizowanych przezeń funkcji.

Główne atuty miasta to:

- jego renoma jako suburbium Warszawy - podwarszawskiej miejscowości mieszkaniowej, posiadającej jeszcze spory zasób działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową,
- położenie na szlaku 2. dróg krajowych prowadzących do Warszawy, w powiązaniu z dużą powierzchnią terenów inwestycyjnych sąsiadujących z szosą lubelską,
- czynne szpitale i tereny szpitali zamkniętych, ale także dawne pensjonaty, wprawdzie zdekapitalizowane, ale stwarzające unikatowy klimat zabudowy miasta, mogące po rewaloryzacji stanowić jedną z jego głównych atrakcji,
- warunki przyrodnicze (unikalny klimat, duże zalesienie terenu),
- dotychczasowe starania samorządu lokalnego o ochronę środowiska i poniesione przez miasto nakłady na poprawę stanu sanitarnego miasta,

- stuletnia tradycja Otwocka jako zaplecza wypoczynkowego dla aglomeracji warszawskiej.

Za wielofunkcyjną formą rozwoju miasta przemawiają także przesłanki natury ogólniejszej, a mianowicie usytuowanie blisko aglomeracji warszawskiej i możliwość wykorzystania tego położenia dla własnego rozwoju gospodarczego poprzez zaproponowanie mieszkańcom Warszawy nowego typu usług służących zaspokojeniu nowo rodzących się w grupie osób należących do klasy średniej potrzeb, takich jak:

- chęć ucieczki z dużej, hałaśliwej i zatłoczonej aglomeracji do własnego domu w suburbium położonym dostatecznie blisko miejsca pracy, ale mającym jednocześnie walor mieszkania w sąsiedztwie terenów otwartych,
- chęć spędzania weekendu w sposób czynny: na korcie, polu golfowym, w aquaparku, rodzinnym parku rozrywki czy w kontakcie z przyrodą na spacerze pieszym, konnym czy rowerowym,
- poszukiwanie dla osób starszych i wymagających stałej opieki możliwości zamieszkania w ośrodkach opieki o wysokim standardzie (zapewniających im opiekę geriatryczną i komfort).

Poza tym nowa sytuacja prawna, czyniąca z Otwocka od 1.01.1999 r. miasto powiatowe nakłada na nie pełnienie także szeregu funkcji publicznych o charakterze ponadlokalnym. Ta tylko częściowo nowa funkcja stawia jednak miastu wyzwanie w postaci konieczności zlokalizowania na względnie małym i dobrze dostępnym w sensie komunikacyjnym obszarze miasta wszystkich instytucji służących obsłudze mieszkańców miasta i powiatu. Rodzi to konieczność zaprojektowania i utworzenia na terenie funkcjonującym w świadomości mieszkańców jako obszar znaczący, centrum miasta z prawdziwego zdarzenia, które nada wizerunkowi miasta wyrazistości.

W oparciu o analizę aktualnego stanu zagospodarowania, ukształtowaną tradycję, uwarunkowania przyrodniczo - klimatyczne i położenie w regionie przyjęto, że Otwock spełniać będzie kilka funkcji, z których podstawowymi są:

- przygotowanie miasta do roli suburbium dla Warszawy - miejsca lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej,
- wzmocnienie roli miasta jako ośrodka administracji szczebla powiatowego i centrum usług publicznych i komercyjnych ponadlokalnych dla powiatu otwockiego,
- wzmocnienie roli miasta jako samodzielnego organizmu miejskiego samowystarczalnego w zakresie miejsc pracy,

- historyczna rola Otwocka jako kurortu klimatycznego, predysponowanego obecnie do rozwoju obiektów związanych z odnową biologiczną,
- utrzymanie roli miasta jako unikatowego (wyspecjalizowanego) ośrodka lecznictwa zamkniętego chorób płuc i krążenia,
- wzmocnienie roli miasta jako ośrodka wypoczynku weekendowego i świątecznego dla aglomeracji warszawskiej.

W przyjętej koncepcji rozwoju zakłada się również zwiększenie atrakcyjności miasta dla pewnych form biznesu poprzez ofertę terenową dla lokalizacji Rejonu Działalności Gospodarczej wraz z postulowanym Parkiem Nowych Technologii, będącego centrum badań naukowych i produkcji z zakresu zastosowania nowych technologii.

Wszystkie funkcje powinny być traktowane równorzędnie, ale realizowane na wyodrębnionych obszarach, połączonych ze sobą efektywnym układem komunikacyjnym.

Potencjał takiego strefowania funkcji ujawnia się w obecnej strukturze przestrzennej miasta dość wyraźnie.

Tradycyjne formy regeneracji sił fizycznych i psychicznych, związane z lecznictwem zamkniętym skupione są przede wszystkim w obszarze zalesionego pasma wydmowego, posiadającego unikalny mikroklimat dla leczenia chorób płuc i chorób krążenia. Ten obszar jest w znacznym stopniu dla nowych inwestycji zamknięty. Rezerwy tkwią głównie w modernizacji i rozbudowie oraz adaptacji istniejących obiektów.

Tereny na wschód od linii kolejowej, szczególnie te położone na wysokości przystanku kolejowego Świder, wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej, posiadające najwyższe walory przyrodniczo-klimatyczne są obecnie odłogowane, lub zagospodarowane ekstensywnie i stanowią cenną rezerwę terenową pod realizację terenochłonnych obiektów i obszarów służących aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych, mogą też być wykorzystywane jako tereny rozwoju mieszkalnictwa, tym bardziej, że takie procesy już tu występują.

Tereny tarasu nadzalewowego Świdra przyjąć mogą w formie uzupełnień kolejne formy wypoczynku nadwodnego (plaże, kąpieliska, obiekty małej gastronomii i rozrywki, ośrodki wypoczynkowe).

3.2. KONIECZNE DZIAŁANIA DLA REALIZACJI PRZYJĘTEGO MODELU ROZWOJU

Dla realizacji wielofunkcyjnego rozwoju struktury przestrzennej miasta niezbędne są następujące działania:

- wykreowanie centrum Otwocka poprzez:
  - wyznaczenie terenów usługowych,
  - uporządkowanie komunikacji, w tym wyznaczenie strefy ruchu pieszego,
  - [7]podniesienie standardu przestrzeni publicznej centralnego placu miejskiego i kształtowanie go jako terenu zieleni,
- zachowanie „zielonego trzonu" miasta, którego głównymi elementami są:
  - zalesione wały i wzniesienia wydmowe,
  - mniejsze zespoły leśne pełniące funkcje obszarów przewietrzających tereny zabudowy miejskiej, łączące główne ciągi ekologiczne terenu,
  - lasy wewnątrz miasta, mające korzystne oddziaływanie na warunki klimatu lokalnego, mogące mieć znaczenie rekreacyjne;
  - dolina rzeki Świder o naturalnym i atrakcyjnym ukształtowaniu,
- uporządkowanie układu komunikacyjnego miasta poprzez działania modernizacyjne oraz realizację obwodnicy śródmieścia,
- uzbrojenie nowych terenów rozwojowych we wschodniej części miasta,
- lobbowanie na rzecz stworzenia lepszego połączenia miasta Otwocka z aglomeracją warszawską poprzez budowę tras i przepraw mostowych, umożliwiających sprawną komunikację kołową przez Wisłę na południe od Trasy Siekierkowskiej (droga wojewódzka 721),
- uporządkowanie statusu prawnego nieruchomości gruntowych,
- „wyposażenie" w plany miejscowe oraz uzbrojenie terenów nadających się pod budownictwo i ośrodki rekreacyjne oraz usługowe,
- nawiązanie współpracy z placówkami naukowymi i badawczymi oraz z prywatnymi instytucjami badawczo-produkcyjnymi w celu usytuowania w mieście placówek naukowo-badawczych i leczniczych tych instytucji,

[7] Punkt dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

- poszukiwanie środków na konserwację starych, zabytkowych budynków poprzez, między innymi, pozyskiwanie nowych właścicieli zapewniających ich prawidłową eksploatację,
- wyznaczenie terenów dla nowej zabudowy, ukształtowanie zespołu - założenia leczniczo-wypoczynkowego, skupiającego obiekty i obszary przeznaczone do aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych,
- ukształtowanie ciągu związanego z wypoczynkiem nadwodnym,
- [8]rozbudowa miejskiego ośrodka sportu w celu stworzenia warunków do uprawiania sportu amatorskiego i kwalifikowanego.

3.3. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Wielowątkowość zagospodarowania przestrzennego Otwocka to cecha, która ukształtowała się w wyniku specyficznej, zmiennej historii jego rozwoju. Z jednej strony wprowadziło to chaos przestrzenny, z drugiej, może być zaczynem do wykreowania wyrazistych zróżnicowanych stref i obszarów, które uporządkowane i łatwe do identyfikacji stworzą szansę czytelnej zróżnicowanej oferty dla użytkowników przestrzeni miasta. Wielowątkowość struktury miasta ma charakter wielowarstwowy: dotyczy zarówno zróżnicowanej struktury funkcjonalnej, jak i zróżnicowanej budowy strukturalnej. Uwypuklenie tych częściowo niezależnych warstw ułatwi organizację przestrzeni miejskiej.
[Określone w zmianie Studium kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu, jak również kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, uwzględniają bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki bilansu zostały przestawione w Tomie I – Uwarunkowania rozwoju, w rozdziale 7.4. Zgodnie z tymi wynikami w zmianie Studium nie ma możliwości wskazywania pod zabudowę nowych obszarów (mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych), innych niż położone w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych zabudowy oraz przeznaczonych pod ten cel w obowiązujących planach miejscowych. W związku z powyższym w zmianie Studium nie wskazywano nowych obszarów pod zabudowę. Uwzględniona została jedynie istniejąca zabudowa, która nie została wskazana w poprzedniej edycji Studium. Dla pozostałych obszarów

[8] Punkt dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

funkcjonalnych pozostawiono kierunki zagospodarowania wyznaczone w poprzedniej edycji Studium. Wprowadzone zmiany polegają na wykluczeniu dla niektórych obszarów poszczególnych funkcji, zmianie przebiegu dróg lub ich klasy.][91]

[10]Zmiana Studium zapoczątkowana uchwałą nr LXXXIII/909/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2023 r. wynika ze zmian w uwarunkowaniach rozwoju miasta obserwowanych w ostatnich latach a nie zrealizowanych w zmianie Studium z 2021 r.

Główne cele zmiany Studium z 2023 r. to:

- ze względu na utrzymującą się tendencję ujemnego przyrostu ludności Otwocka, ograniczenie powierzchni terenów przewidzianych dotychczas w kierunkach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową na działkach leśnych bez dostępu do infrastruktury.
- korekta rozkładu terenów przeznaczonych pod zabudowę w rejonie ul. Majowej i w Wólce Mlądzkiej w rejonie ograniczonym ulicami Pokojowa-Andrzeja Sołtana jako realizacja licznych wniosków odzwierciedlających rozkład przestrzenny terenów, gdzie istnieje popyt na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- rozbudowa Miejskiego Ośrodka Sportu w rejonie ulic Karczewska, Sportowa, T. Ślusarskiego, Parkowa, co przyczyni się do rozwoju sportu zarówno amatorskiego, jak i kwalifikowanego w skali lokalnej i ponadlokalnej,
- w dostosowaniu do sygnalizowanych potrzeb właścicieli nieruchomości - korekta rozkładu w strefie śródmiejskiej terenów, gdzie dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna,
- stworzenie warunków do rewaloryzacji wpisanego do rejestru zabytków dawnego sanatorium przeciwgruźliczego przy ul. Samorządowej,
- ukierunkowanie zagospodarowania centralnego placu miejskiego (Plac Niepodległości) jako terenu zieleni, tworzącego wraz z Skwerem 7 Pułku Ułanów, otoczeniem zabytkowego dworca PKP oraz ulicą Kościelna osiowy układ reprezentacyjnych przestrzeni publicznych akcentujących centrum Otwocka,
- zmiana lokalizacji rezerwy pod cmentarz, w taki sposób, aby nie sąsiadowała bezpośrednio z terenami zabudowy mieszkaniowej.

3.3.1. Strefy strukturalne

W obszarze miasta wydziela się następujące strefy strukturalne określające dominujące formy zagospodarowania objętych nimi terenów:

- Strefa city – usytuowana w centralnej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie stacji kolejowej, skupiająca większe placówki administracyjne, handlowe, bankowe itp. i obejmująca tereny zabudowy o dużej intensywności;

  maksymalna wysokość w tej strefie to:

[][1] zmiana SUiKZP
[10]Akapity dodane w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

– *dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:*
  - [11]~~[18 m dla obszaru C1-5,]~~[1]
  - *18 m w części strefy pomiędzy linią kolejową a ciągiem ulic Kołłątaja-Staszica-Karczewska,*
  - *od 12 m do 16 m - zgodnie z oznaczeniami stref wysokościowych na rysunku nr 3 pt. „Kierunki rozwoju miasta”,*
– *12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*

maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:

– [12]~~[5,5 dla obszaru C1-5,]~~[1]
– *2,0 dla zabudowy usługowej,*
– *1,5 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,*
– *0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*

- *Strefa śródmiejska* – obejmująca tereny zabudowy intensywnej otaczającej tereny strefy city;

  maksymalna wysokość w tej strefie to:
  – *dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – zgodnie z oznaczeniami stref wysokościowych na rysunku pt. „Kierunki rozwoju miasta”,*
  – *12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*

  maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:
  – *od 1,0 do 1,5 dla zabudowy wielorodzinnej, w zależności od stref wysokościowych,*
  – *od 1,2 do 1,5 dla zabudowy usługowej, w zależności od stref wysokościowych,*
  – *0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
- *Strefa miejska* – obejmująca tereny historycznie ukształtowanych jednostek osadniczych: części Świdra wschodniego i zachodniego przy ul. Jana Pawła II, Kresy, przylegającą do śródmieścia część Soplicowa i Śródborowa oraz Ługi i [13]tereny sportu i rekreacji przy ul. Karczewskiej, a także obejmująca rejon przystanku kolejowego Świder oraz rejon Narodowego Centrum Badań Jądrowych (d. Instytutu Energii Atomowej) i drogi krajowej nr 17, skupiająca zabudowę o średniej intensywności, w większości na działkach o prawidłowych podziałach geodezyjnych;

[11] Wykreślono w związku ze zmiana Studium z 2023 r.
[12] Wykreślono w związku ze zmiana Studium z 2023 r.
[13] Akapit zmodyfikowany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

maksymalna wysokość w tej strefie to 12,0m z dopuszczeniem realizacji zabudowy o wysokości 13,0m dla zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej [oraz 18 m dla inwestycji celu publicznego z zakresu usług sportu na obszarze W1-1][1] [14]oraz 35 m dla obiektów sportowych *;*

maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:

- *1,2 dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej;*
- *0,5 dla zabudowy jednorodzinnej;*

- *Strefa podmiejska* - obejmująca tereny zabudowy o niskiej intensywności, dominująca we wschodniej części miasta (dawne wsie) i w pasie nadzalewowym Świdra u jego ujścia do Wisły;

maksymalna wysokość w tej strefie to 12,0 m;

maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:

- *0,4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
- *0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;*
- *1,0 dla zabudowy usługowej w terenach M [i M1] [151];*
- *2,0 dla pozostałej zabudowy usługowej i produkcyjnej;*

- *Strefa przyrodnicza* – obejmująca zarówno tereny lasów, zieleńców, parków, układów wydmowych, zadrzewień łęgowych doliny Świdra, z występującymi sporadycznie obiektami o funkcjach wypoczynkowych i unikatowych, jak i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o charakterze leśnym i zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej małogabarytowej, [oraz niewielkie obszary mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe][1] zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 3. Zagospodarowanie strefy musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody;
  - *maksymalna wysokość w tej strefie to:*
    - *12 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;*
    - *10 m dla pozostałej zabudowy [, przy czym dla obszaru ZN/ZL1-2 dla wież widokowych dopuszcza się wysokość do 30 m] [161];*
  - *maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:*
    - *0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;*

[14] Akapit zmodyfikowany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP
[][1] zmiana SUiKZP

– *0,3 dla pozostałej zabudowy.*

Powyższe wskaźniki mogą być korygowane dla poszczególnych działek budowlanych na etapie sporządzania projektów planów miejscowych. Dopuszcza się także realizację lokalnych dominant wysokościowych, wyznaczanych w planach miejscowych.

[17]Bilans powierzchniowy poszczególnych stref strukturalnych przedstawia tabela.

strefy strukturalne	powierzchnia 2021 [ha]	powierzchnia 2023 [ha]	różnica [ha]
city	125,68	125,68	0,00
śródmiejska	167,50	167,18	-0,32
miejska	986,58	944,05	-42,53
podmiejska	457,92	457,92	0,00
przyrodnicza	2993,31	3036,16	42,85
razem	**4731,00**	**4731,00**	0

3.3.2. Rejony funkcjonalne

W obszarze miasta wydziela się następujące rejony funkcjonalne określające dominujące funkcje objętych nimi terenów:

3.3.2.1. Rejony mieszkaniowe - obejmują tereny istniejących i projektowanych zespołów mieszkaniowych z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej.

Zasady zagospodarowania rejonów mieszkaniowych:

- w strefie obok funkcji mieszkaniowej należy zapewnić niezbędną ilość usług podstawowych,
- dopuszczona jest funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, nie kolidująca z funkcją mieszkaniową terenów,
- rodzaj i charakter zabudowy powinien uwzględniać wymogi obejmującej go strefy strukturalnej;
- należy dążyć do ujednolicenia charakteru zabudowy w ramach kwartałów lub w ramach ulic;
- uwalnianie terenów pod zabudowę powinno następować przy zapewnieniu zaopatrzenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną (Świder Zachodni, Świdry Wielkie, Kresy, Ługi), po regulacji własności i niewłaściwych podziałów;

[17] Wprowadzenie i tabela dodane zmianą Studium z 2023 r.

- kontrola kolejności zajmowania pod zabudowę poszczególnych kwartałów - powinna obowiązywać zasada: najpierw uzbrojenie potem zabudowa;
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy.

Rejony mieszkaniowe obejmują tereny [i obszary][1]:

- mieszkaniowo-usługowe – M/U [, M/U1] [181],
- mieszkaniowe – M [, M1] [1].

[~~Teren~~ Obszary][1] mieszkaniowo-usługowe M/U [oraz obszary mieszkaniowo-usługowe M/U1][1] – to tereny wskazane dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy usługowej, zarówno z zakresu usług socjalnych jak i komercyjnych, oraz zabudowy mieszkaniowej intensywnej i średnio intensywnej; dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o postulowanej maksymalnej powierzchni działki 800m², z wyjątkami wskazanymi w tabeli [. Ponadto na obszarze M/U1-1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z prawem do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach, gdzie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają lokalizację zabudowy wielorodzinnej lub kilkurodzinnej .[19] jak również na terenie odpowiednio oznaczonym na rysunku nr 3] [1]

[~~Teren~~ Obszary][1] mieszkaniowe M [oraz obszary mieszkaniowe M1][1] - to tereny wskazane dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów (wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa), z dopuszczeniem wszystkich usług podstawowych.
Dopuszczona jest też funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, nie kolidująca z mieszkaniową funkcją obszarów.

Dla terenów M/U oraz M [, obszarów M/U1] [1] na rysunku nr 3 wskazano tereny, na których dopuszcza się realizację zabudowy wielorodzinnej oraz wielorodzinnej małogabarytowej (tj. budynków mieszkalnych wolno stojących, o ilości mieszkań ograniczonej do 6-ciu).

[][1] zmiana SUiKZP
[19] Akapit zmodyfikowany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

W tabelach zapisano minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (w nawiasach dopuszczone obniżenie wskaźnika w planach miejscowych, wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Minimalne powierzchnie działek budowlanych dotyczą nowo tworzonych działek.

Na terenach obecnie leśnych, w granicach obszarów M/U i M [oraz M/U1, M1] [201], Studium dopuszcza zachowanie lasów.

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog czynna (%)	Wielkość działek (m^2)	Pow. wydzielenia (ha)
M/U-1	miejska	45	500	19,32
M/U-2	miejska	45	500	37,97
M/U-3	miejska	45	500	9,41
M/U-4	miejska	45	500	8,17
M/U-5	miejska	45	500	30,19
M/U-6	miejska	60 (55)	500	6,80
M/U-7	miejska	60 (55)	800	14,24
M/U-8	miejska	60 (55)	800	12,63
M/U-9	miejska	60 (55)	800	10,02
M/U-10	miejska	60 (55)	800	11,43
M/U-11	miejska	60 (55)	800	5,77
M/U-12	miejska	60 (55)	800	2,53
M/U-13	miejska	60 (55)	800	6,51
M/U-14	miejska	60 (55)	800	4,88
M/U-15	miejska	60 (55)	800	7,64
M/U-16	śródmiejska	60 (55)	800	22,50
[~~M/U-17~~ M/U1-1][1]	śródmiejska	60 (55)	[~~800~~ 600][1]	[~~27,70~~ 24,84][1]
M/U-18	miejska	70 (65)	1500	14,52
[21] M/U-19	miejska	~~60 (55)~~ 70	1500	~~13,55~~ 4,26
[22] ~~M/U-20~~	~~miejska~~	~~60 (55)~~	~~1500~~	~~3,53~~

[][1] zmiana SUiKZP

[21] Modyfikacja wskaźnika i powierzchni wydzielenia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.
[22] Wykreślenie w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

[23] ~~M/U-21~~	~~miejska~~	~~60 (55)~~	~~1500~~	~~12,55~~
[~~M/U-22~~ M/U1-7][1]	[~~miejska~~ podmiejska][1]	40 (25)	800	[~~3,20~~ 1,47][1]
M/U-23	miejska	60 (55)	800	19,01
M/U-24	miejska	60 (55)	800	7,14
M/U-25	podmiejska	40 (25)	500	[~~12,79~~ 1,54][1]
[~~M/U-26~~ M/U1-2][1]	podmiejska	60 (55)	1000	[~~14,00~~ 24,86][1]
[~~M/U-27~~	~~podmiejska~~	~~60 (55)~~	~~1000~~	~~11,42~~][1]
[~~M/U-28~~	~~miejska~~	~~60 (55)~~	~~800~~	~~6,00~~][1]
[~~M/U-29~~	~~podmiejska~~	~~60 (55)~~	~~800~~	~~13,36~~][1]
[M/U1-5	przyrodnicza	70 (65]	800	0,09][1]
[M/U1-6	podmiejska	70 (65]	1000	0,30][1]
[M/U1-4	miejska	40 (25)	500	9,44] [241]
[M/U1-3	przyrodnicza	30 (25)	800	0,75] [251]
M-1	podmiejska	60 (55)	1500	7,01
M-2	podmiejska	60 (55)	1500	7,11
M-3	miejska	60 (55)	800	22,37
M-4	podmiejska	70 (65)	1000	9,21
M-5	miejska	60 (55)	800	11,03
M-6	miejska	60 (55)	800	13,62
M-7	miejska	60 (55)	500	8,00
M-8	miejska	60 (55)	500	11,17
[26] ~~M-9~~	~~miejska~~	~~60 (55)~~	~~1000~~	~~6,70~~
M-10	miejska	60 (55)	800	35,23
[27] ~~M-11~~	~~miejska~~	~~50 (45)~~	~~500~~	~~25,28~~
M-12	miejska	60 (55)	800	4,02
M-13	miejska	60 (55)	800	14,53

[23] Wykreślenie w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

[][1] zmiana SUiKZP

[26] Wykreślenie w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

[27] Wykreślenie w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

M-14	miejska	60 (55)	800	9,95
M-15	miejska	60 (55)	800	25,19
M-16	miejska	60 (55)	800	2,30
M-17	miejska	60 (55)	800	23,67
M-18	miejska	60 (55)	800	17,78
M-21	podmiejska	60 (55)	800	16,63
M-22	podmiejska	60 (55)	800	11,80
M-23	podmiejska	60 (55)	800	74,69
[~~M-24~~ M1-8][1]	podmiejska	60 (55)	800	[~~31,12~~ 29,29][1]
[~~M-25~~ M1-3][1]	miejska	60 (55)	800	[~~5,70~~ 4,88][1]
[~~M-26~~ M1-7][1]	podmiejska	60 (55)	1000	[~~6,07~~ 4,74][1]
[~~M-27~~ M1-2][1]	miejska	60 (55)	1000	[~~6,75~~ 5,72][1]
[~~M-28~~ M1-6][1]	podmiejska	70 (65)	[~~1000~~ 800][1]	[~~95,32~~ 89,94][1]
M-29	podmiejska	70 (65)	1000	1,08
[~~M-30~~ M1-1][1]	miejska	60 (55)	800	[~~18,00~~ 12,49][1]
[~~M-31~~ M1-4][28][1]	podmiejska	60 (55)	800	[~~47,94~~ 46,11][1]
M-32	podmiejska	60 (55)	800	34,05
[~~M-33~~ M1-5][1]	podmiejska	60 (55)	800	[~~35,34~~ 33,11][1]
M-34	podmiejska	70 (65)	800	14,51
M-35	podmiejska	70 (65)	800	9,91
[M1-9	podmiejska	70 (65)	1000	0,26][1]

[29]Rejony mieszkaniowe zajmują 881,4 ha i stanowią 19% powierzchni miasta.

3.3.2.2. Rejony przyrodniczo-mieszkaniowe - obejmują tereny leśne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i niezbędnych usług. Zagospodarowanie rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych musi uwzględnić rolę tych terenów jako pasa buforowego i wspomagającego

[][1] zmiana SUiKZP
[29] Akapit dodany w związku ze zmiana Studium z 2023 r.

rejony przyrodniczo-wypoczynkowe oraz rygory wynikające z położenia w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w Mazowieckim Parku Krajobrazowym - na obszarze WOChK-u Studium nie wskazuje nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na wydmach - dopuszczone jest jedynie zachowanie zabudowy już tu istniejącej;

Zasady zagospodarowania rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych:

- nową zabudowę należy realizować głównie jako rezydencje lub wolno stojącą zabudowę jednorodzinną na dużych działkach o powierzchni nie mniejszej niż określona dla poszczególnych wydzieleń funkcjonalno-przestrzennych;
- obok funkcji mieszkaniowej preferowana jest lokalizacja usług unikatowych, takich jak: szeroko pojęte usługi zdrowia – odnowa biologiczna, chirurgia estetyczna, rehabilitacja, domy opieki dla osób starszych lub wymagających opieki oraz szkoły artystyczne z campusem, usługi o profilu lecznictwa uzdrowiskowego typu *spa*, ośrodki pracy twórczej, ośrodki szkoleniowe, konferencyjno-wypoczynkowe, a także pensjonaty, hotele, zamknięte kluby, stowarzyszenia;
- należy zachować i wzmocnić, poprzez restytucję zadrzewień alejowych, zachowaną kompozycję urbanistyczną sieci ulic (powrót do osiedli ogrodów);
- należy prowadzić aktywną politykę na rzecz rewaloryzacji zachowanych budynków reprezentujących tzw. styl otwocki w architekturze, z uwzględnieniem nowej, całorocznej funkcji tych budynków;
- należy zobligować właścicieli działek do utrzymania charakteru leśnego powierzchni działek;
- należy prowadzić politykę na rzecz ograniczania wtórnych podziałów działek w celu przeciwdziałania rozdrobnieniu kompleksów leśnych i zachowania przedwojennej historycznej parcelacji;
- uwalnianie terenów pod zabudowę powinno następować po zlikwidowaniu zaniedbań w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- rodzaj i charakter zabudowy powinien uwzględniać wymogi obejmującej ją strefy strukturalnej;
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy.

Rejony przyrodniczo-mieszkaniowe obejmują:

- [~~tereny zieleni leśnej dopuszczone do zabudowy ekstensywnej~~ obszary mieszkaniowe, zabudowy ekstensywnej][1] – ME,
- [• obszary mieszkaniowe, zabudowy ekstensywnej – ME1,
- obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych – MNL1,] [1]
- [~~tereny~~ obszary][1] zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych – MNL.

[~~Teren~~ Obszary][1] mieszkaniowe zabudowy ekstensywnej ME [oraz obszary mieszkaniowe, zabudowy ekstensywnej ME1] [301] – to tereny, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej, o kubaturze zbliżonej do kubatury budynku jednorodzinnego (*tj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących, o ilości mieszkań ograniczonej do 6-ciu*); minimalna powierzchnia działki budowlanej w zabudowie jedno- i wielorodzinnej małogabarytowej powinna wynosić 1500m², przy czym dopuszcza się obniżenie tego współczynnika dla niektórych wydzieleń funkcjonalno - przestrzennych – zgodnie ze wskazaniami zawartymi w tabeli wydzieleń oraz na schematach graficznych; dopuszczona jest lokalizacja usług podstawowych o znaczeniu lokalnym, zarówno publicznych jak i komercyjnych;

[~~Teren~~ Obszary][1] zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych MNL [oraz obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych – MNL1][1] - to tereny na których możliwa jest lokalizacja zabudowy na działkach leśnych (należy 75% pow. działki zachować jako zagospodarowane zielenią o charakterze leśnym, z zastrzeżeniem, że w przypadku działek, które w ewidencji gruntów nie stanowiły gruntów leśnych dopuszcza się obniżenie udziału tej powierzchni) o charakterze rezydencjonalnym i usług unikatowych (wyżej wymienionych). Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wolno stojącą na działkach o powierzchni min. 2.500m² i 5.000m² przy zachowaniu 90% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią leśną, przy czym studium dopuszcza obniżenie tych współczynników dla wydzieleń funkcjonalno – przestrzennych wskazanych w tabeli wydzieleń i na schematach graficznych; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna być tutaj realizowana jako jednolokalowa.

[][1] zmiana SUiKZP

Dla terenów ME [oraz obszarów ME1] [311] oraz MNL na rysunku nr 3 wskazano tereny, na których dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej (tj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących, o ilości mieszkań ograniczonej do 6-ciu) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W tabelach zapisano minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (w nawiasach dopuszczone obniżenie wskaźnika w planach miejscowych, wynikające z intensywniejszego zagospodarowania). Minimalne powierzchnie działek budowlanych dla poszczególnych terenów dotyczą nowo tworzonych działek.

Na terenach dawnych szpitali, oznaczonych na rysunku Studium, dopuszcza się przywrócenie funkcji lecznictwa lub wprowadzenie obiektów typu spa na działkach o powierzchni min. 5.000m² przy zachowaniu 70% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią leśną.

Na terenach obecnie leśnych, w granicach obszarów ME [, ME1, MNL1][1] i MNL, Studium dopuszcza zachowanie lasów. Studium zachowuje lasy Skarbu Państwa będące w zarządzie Nadleśnictwa Celestynów, z wyjątkiem dopuszczenia przekształcenia gruntów leśnych na inwestycje celu publicznego.

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog czynna (%)	Wielkość działek (m^2)	Pow. wydzielenia (ha)
ME-1	przyrodnicza	70 (65)	1500	13,36
ME-2	przyrodnicza	70 (65)	1500	4,84
ME-3	przyrodnicza	70 (65)	1500	6,02
ME-4	przyrodnicza	60 (55)	800	20,79
ME-5	przyrodnicza	60 (55)	800	34,06
ME-6	przyrodnicza	65 (70)	1200	16,45
ME-7	przyrodnicza	60 (55)	1000	18,54
ME-8	przyrodnicza	70 (65)	1500	31,45
ME-9	przyrodnicza	65 (70)	1000	6,55
ME-10	przyrodnicza	70 (65)	1500	4,04
[~~ME-11~~ ME1-2][1]	przyrodnicza	70 (65)	1500	[~~10,32~~ 6,11][1]
ME-12	przyrodnicza	70 (65)	2500	6,23
[~~ME-13~~	przyrodnicza	70 (65)	1500	[~~10,33~~

[][1] zmiana SUiKZP

ME1-1][1]				10,05][1]
ME-14	przyrodnicza	70 (65)	1500	56,91
ME-15	przyrodnicza	70 (65)	1000	16,48
ME-16	przyrodnicza	70 (65)	1000	4,12
ME-17	przyrodnicza	70 (65)	1500	14,79
ME-18	przyrodnicza	70 (65)	1500	16,34
ME-19	przyrodnicza	70 (65)	2500	3,77
[ME1-3	przyrodnicza	70 (65)	1000	1,19
[32]ME1-4	przyrodnicza	70 ~~(65)~~	~~1000~~ 2500	0,43] [331]
MNL-1	przyrodnicza	70 (65)	2500	4,54
MNL-2	przyrodnicza	70 (65)	1500	19,60
MNL-3	przyrodnicza	70 (65)	1500	13,85
MNL-4	przyrodnicza	70 (65)	2500	2,07
MNL-5	przyrodnicza	70 (65)	1000	5,98
MNL-6	przyrodnicza	80 (75)	1500	4,20
MNL-7	przyrodnicza	70 (65)	1500	2,57
MNL-8	przyrodnicza	80 (75)	1500	2,88
MNL-9	przyrodnicza	80 (75)	2500	20,51
MNL-10	przyrodnicza	80 (75)	2500	3,20
MNL-11	przyrodnicza	80 (75)	1000	21,47
MNL-12	przyrodnicza	80 (75)	1500	19,90
MNL-13	przyrodnicza	80 (75)	2500	37,11
MNL-14	przyrodnicza	80 (75)	2500	7,33
MNL-15	przyrodnicza	70 (65)	1500	6,81
MNL-16	przyrodnicza	80 (75)	1500	17,88
MNL-17	przyrodnicza	80 (75)	1500	7,78
MNL-18	przyrodnicza	80 (75)	1500	7,52
MNL-19	przyrodnicza	80 (75)	1500	5,89
MNL-20	przyrodnicza	80 (75)	1500	11,28
MNL-21	przyrodnicza	80 (75)	2500	11,05
MNL-22	przyrodnicza	80 (75)	2500	10,90
MNL-23	przyrodnicza	80 (50)	2500	46,93
[~~MNL-24~~	przyrodnicza	80 (75)	2000	[~~11,21~~ 9,39][1]

[32] Modyfikacja wskaźników wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP

MNL1-1] [341]				
[~~MNL 25~~ MNL1-2][1]	przyrodnicza	80 (75)	2500	[~~57,70~~ 44,97][1]
[~~MNL 26~~ MNL1-3][1]	przyrodnicza	80 (75)	2000	[~~69,83~~ 65,00][1]
[~~MNL 27~~ MNL1-4][1]	przyrodnicza	80 (75)	1500	[~~10,52~~ 0,76][1]
[~~MNL 28~~ MNL1-5][1]	przyrodnicza	80 (75)	1500	[~~35,43~~ 34,75][1]
MNL-29	przyrodnicza	80 (75)	2500	6,86
MNL-30	przyrodnicza	70 (65)	1500	4,83
MNL-31	przyrodnicza	70 (65)	1500	20,21
MNL-32	miejska	60 (55)	1500	12,88
[35] ~~MNL-33~~	~~miejska~~	~~60 (55)~~	~~2500~~	~~16,28~~
[36] MNL-34	przyrodnicza	80 ~~(75)~~	~~1000~~ 2500	~~0,82~~ 7,61
MNL-35	przyrodnicza	70 (65)	1500	35,49
[~~MNL 36~~ MNL1-6] [371]	przyrodnicza	70 (65)	[~~1500~~ 2500][1]	[~~12,85~~ 11,60][1]
[MNL1-7	przyrodnicza	80 (75)	1500	0,53][1]
[MNL1-8	przyrodnicza	80 (75)	1500	0,53][1]
MNL-37	przyrodnicza	80 (75)	1500	16,15
MNL-38	przyrodnicza	80 (75)	2500	25,81
MNL-39	przyrodnicza	90	5000	11,24
MNL-40	przyrodnicza	90	5000	109,03
MNL-41	przyrodnicza	80 (75)	1500	18,04
MNL-42	przyrodnicza	90	5000	15,80
MNL-43	przyrodnicza	90	5000	10,07
MNL-44	przyrodnicza	90	5000	23,11

[38]Rejony przyrodniczo-mieszkaniowe zajmują powierzchnię 1013,3 ha i stanowią 21% obszaru miasta.

[][1] zmiana SUiKZP

[35] Wykreślenie wprowadzone zmiana Studium z 2023 r,
[36] Modyfikacja wskaźników i powierzchni wydzielenia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP
[38] Akapit dodany w związku ze zmianą studium z 2023 r.

3.3.2.3. Rejony przyrodniczo-wypoczynkowe – obejmują szpitale, ośrodki *spa* z parkami towarzyszącymi, tereny leśne i układ terenów zieleni urządzonej mający zaspokajać potrzeby mieszkańców i użytkowników w zakresie regeneracji, wypoczynku codziennego i świątecznego. Układ ten należy stworzyć w oparciu o istniejące parki i zieleńce.

Zasady zagospodarowania rejonów przyrodniczo-wypoczynkowych

- obok obiektów o funkcji wypoczynkowej, dopuszczona jest na terenach wskazanych jako tereny dopuszczone do zabudowy, lokalizacja usług unikatowych, takich jak: szeroko pojęte usługi zdrowia – odnowa biologiczna, usługi o profilu lecznictwa uzdrowiskowego typu *spa*, usługi sportu typu fitness, a także usług wypoczynkowych o charakterze ponadlokalnym (wypoczynek świąteczny i okazjonalny) wraz z towarzyszącymi im obiektami gastronomii czy drobnego handlu oraz pensjonatami;
- zaadaptowanie terenów leśnych na rzecz funkcji rekreacyjnej powinno uwzględnić zmienne warunki siedliskowe i chłonność rekreacyjną tych terenów oraz wymagania ochrony przyrody dla rezerwatu Świder oraz pozostałych rezerwatów;
- szczególny nacisk należy położyć na zapewnienie bezpieczeństwa wypoczywającym, zorganizowanie parkingów i wyposażenie terenów w podstawowe urządzenia sanitarne;
- w układzie terenów zieleni publicznej należy uwzględnić istniejące i projektowane ośrodki sportowe.

Rejony przyrodniczo-wypoczynkowe obejmują tereny [i obszary][1]:

- [~~leśne i zieleni naturalnej położone w granicach form ochrony przyrody, w tym tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego~~ zieleni naturalnej, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody][1] – ZN/ZL,
- leśne – ZL [, ZL1][1],
- parków leśnych – ZL/ZP,
- zieleni publicznej, w tym ogródków działkowych – ZP [, ZP1] [391],
- [• zieleni naturalnej, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody – ZN/ZL1][1]

oraz

- [~~tereny~~ obszary zabudowy][1] usług zdrowia - UZ,
- [• obszary zabudowy usług zdrowia – UZ1,][1]

[][1] zmiana SUiKZP

- [~~tereny usług turystyki i sportu~~ obszary [40]usług sportu, rekreacji i turystyki][1] – CUT,
- [~~tereny usług sportu i rekreacji (aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych)~~ obszary usług sportu i rekreacji][1] - US/ZR.

[• obszary usług sportu i rekreacji – US/ZR1.][1]

[~~Tereny leśne i zieleni naturalnej położone w granicach form ochrony przyrody, w tym tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego~~ Zieleń naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody][1] – ZN/ZL [oraz obszary zieleni naturalnej, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody – ZN/ZL1][1]- to tereny lasów państwowych i prywatnych dopuszczone do adaptacji na funkcje rekreacyjne bez prawa zabudowy z wyjątkiem związanej z gospodarką leśną oraz z wyjątkiem terenów oznaczonych jako [~~„zabudowa na terenach ZN/ZL”~~ „tereny zabudowy w granicach obszarów ZN/ZL, ZL, Ls/ZP i ZP” oraz na obszarach ZN/ZL1][1];

[~~Tereny leśne~~ Lasy][1] ZL [oraz lasy ZL1][1] - to tereny lasów państwowych i prywatnych dopuszczone do adaptacji na funkcje rekreacyjne bez prawa zabudowy, z wyjątkiem terenów oznaczonych jako [~~„zabudowa na terenach ZL”~~ „tereny zabudowy w granicach obszarów ZN/ZL, ZL, Ls/ZP i ZP”][1];

[~~Tereny parków leśnych~~ Parki leśne][1] ZL/ZP – to tereny tworzone przez lasy i istniejące zieleńce, wyłączone z zabudowy, wskazane do adaptacji na funkcje rekreacyjne, przy czym dla terenów położonych w granicach rezerwatów przyrody obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym przepisów dotyczących ochrony przyrody;

[~~Tereny zieleni publicznej~~ Zieleń publiczna, w tym ogródki działkowe][1] ZP [oraz obszary ZP1][1] – to tereny, dla których ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, zarówno wysokiej jak i niskiej, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy kubaturowej związanej z funkcją rekreacyjną o wielkości ograniczonej do 50 m² na jeden obiekt, z wyjątkiem terenu Parku Miejskiego wyłączonego z zabudowy;

[~~Tereny~~ Obszary zabudowy][1] usług zdrowia UZ [oraz obszary usług zdrowia UZ1][411] - to tereny na których możliwa jest lokalizacja usług leczniczych, w tym też o charakterze *spa*; istniejące obiekty o charakterze zabytkowym należy przystosować do współczesnych wymogów i potrzeb związanych z szeroko pojętą funkcją leczniczo –wypoczynkową;

[40] Modyfikacja wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP

[~~Teren~~ Obszary][1] usług [42]sportu, rekreacji i *turystyki CUT* - to teren wskazany do lokalizacji ponadlokalnego Ośrodka Turystyczno-Wypoczynkowego w oparciu o projektowany zbiornik Bojary, oraz teren Miejskiego Ośrodka Sportu;

- przynajmniej część ośrodka powinna zapewniać całoroczną ofertę wypoczynkową;
- opracowanie projektów zagospodarowania tych terenów powinno uwzględniać wykonanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych dla ujściowego fragmentu doliny Świdra;
- zagospodarowanie obszaru U/P-1 powinno uwzględniać obsługę komunikacyjną ośrodka;
- proponowane formy rekreacji, urządzenia i obiekty:
  - dopuszcza się realizację na obszarze CUT-2 zbiornika retencyjnego Bojary oraz urządzeń i obiektów rekreacji takich jak kąpielisko, plaże trawiaste i piaszczyste, sporty wodne, parki linowe, z uwzględnieniem faktu, że inwestycje te nie mogą wpłynąć negatywnie na sąsiadujący rezerwat przyrody *Świder*, pod warunkiem uzyskania stosownych aktów prawa dopuszczających tę działalność oraz po spełnieniu warunków ustawy o ochronie przyrody,
  - dla terenu Miejskiego Ośrodka Sportu CUT-1 - zespół boisk, hal sportowych, [43]~~lub/i~~ basenów i zabudowy towarzyszącej zapewniającej zakwaterowanie, wyżywienie oraz możliwość szkolenia i treningu w zakresie sportu amatorskiego lub kwalifikowanego;
- [44]dla urządzeń i zabudowy usług sportu dopuszcza się wysokość obiektów do 35 m;
- należy zorganizować parkingi dla obsługi ośrodka oraz ruchu turystycznego w rejonie doliny Świdra.

[~~Teren~~ Obszary][1] usług sportu i rekreacji [~~(aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych)~~][1] US/ZR [oraz obszary usług sportu i rekreacji US/ZR1][451] – są to tereny wschodniej części miasta położone na osi ul. Grunwaldzkiej oraz na wschód od wzgórza Meran, [oraz obszary położone w zachodniej części miasta przy drodze wojewódzkiej,][1] obecnie szczątkowo użytkowane rolniczo lub odłogowane jako nieużytki, co w nawiązaniu do terenów o najwyższych wartościach klimatycznych, stwarza możliwości lokalizacji funkcji wymagających znacznych powierzchni terenów, których głównymi elementami mogą być ośrodki aktywnej rekreacji i regeneracji sił, takie jak: pole golfowe, ośrodek jeździecki z rozbudowanym programem hipoterapii, aquapark - zespół o programie rekreacyjno-basenowym, a nawet rodzinny park

[42] Modyfikacja wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.
[43] Modyfikacja wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.
[44] Podpunkt wprowadzony zmianą Studium z 2023 r.

rozrywki, uzupełniony o funkcje rehabilitacyjne (np. gabinety do zabiegów hydro i fizykoterapeutycznych), zespoły kortów tenisowych, instytuty odnowy biologicznej itp.

W przypadku dopuszczenia na terenach Ls, ZP i LZ/ZP terenów zabudowy (wg rysunku nr 1) w nawiasach podano dopuszczone obniżenie wskaźnika dla działek budowlanych, przy czym szczegółowe wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych działek należy ustalić w planach miejscowych w oparciu o faktycznie istniejące wskaźniki, z uwzględnieniem przepisów wynikających z ochrony przyrody.

[Dla obszaru ZP1-2 dopuszcza się lokalizację parkingów.

Dla obszaru ZN/ZL1-2 dopuszcza się ciągi piesze, parki, zbiorniki retencyjne i rekreacyjne oraz wieże widokowe o wysokości do 30 m.][1]

W tabelach zapisano minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (w nawiasach dopuszczone obniżenie wskaźnika w planach miejscowych, wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Minimalne powierzchnie działek budowlanych dla poszczególnych terenów dotyczą nowo tworzonych działek. Wskaźniki na terenach ZN/ZL [i obszarach ZN/ZL1] [461] dotyczą istniejącej, zachowywanej zabudowy.

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog czynna(%)	Wielkość działek (m^2)	Pow. wydzielenia (ha)
ZN/ZL-1	przyrodnicza	90		59,55
ZN/ZL-2	przyrodnicza	90 (75)	1500	54,93
ZN/ZL-3	przyrodnicza	90		8,44
ZN/ZL-4	przyrodnicza	90		0,77
ZN/ZL-5	przyrodnicza	90 (75)	1500	73,05
ZN/ZL-6	przyrodnicza	90		1,00
ZN/ZL-7	przyrodnicza	90 (75)	1500	46,89
ZN/ZL-8	przyrodnicza	90		3,45
ZN/ZL-9	przyrodnicza	90		29,41
ZN/ZL-10	przyrodnicza	90		2,89

[][1] zmiana SUiKZP

ZN/ZN-11	przyrodnicza	90		4,99
ZN/ZL-12	przyrodnicza	90		26,46
ZN/ZL-13	przyrodnicza	90		9,53
[~~ZN/ZL-14~~ [47] ZN/ZL1-1][1]	przyrodnicza	90 (75)	[~~2500~~] [481]	[~~90,89 85,58~~][1] 77,37
ZN/ZL-15	przyrodnicza	90 (75)	1500	6,47
ZN/ZL-16	przyrodnicza	90 (75)	1500	35,19
ZN/ZL-17	przyrodnicza	90		30,40
ZN/ZL-18	przyrodnicza	90		10,73
ZN/ZL-19	przyrodnicza	90		13,53
[~~ZN/ZL-20~~ ZN/ZL1-4][1]	przyrodnicza	90 (75)	1500	[~~82,95~~ 81,64][1]
[~~ZN/ZL-21~~ ZN/ZL1-2] [1]	przyrodnicza	90		[~~94,98~~ 94,51][1]
[49]ZN/ZL-22	przyrodnicza	100 (90)		~~33,29~~ 25,78
ZN/ZL-23	przyrodnicza	90		41,12
ZN/ZL-24	przyrodnicza	90		9,12
ZN/ZL-25	przyrodnicza	90		29,07
ZN/ZL-26	przyrodnicza	90		30,40
ZN/ZL-27	przyrodnicza	90		192,56
[~~ZN/ZL-28~~ ZN/ZL1-5][1]	przyrodnicza	90		[~~74,01~~ 85,74][1]
[50]ZN/ZL-29	przyrodnicza	100 (90)		~~33,19~~ 39,11
[~~ZN/ZL-30~~ ZN/ZL1-3] [1]	przyrodnicza	90		[~~1,94~~ 1,04][1]
[~~ZN/ZL-31~~ ZN/ZL1-6][1]	przyrodnicza	90		[~~26,19~~ 24,92][1]
[ZN/ZL1-7	przyrodnicza	90		7,31][1]
[ZN/ZL1-8	przyrodnicza	90		0,24][1]
ZL-1	przyrodnicza	90		13,99
ZL-2	przyrodnicza	90		3,77
[~~ZL-3~~	przyrodnicza	90		[~~2,86~~

[47] Modyfikacja powierzchni wydzielenia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP
[49] Modyfikacja wskaźnika i powierzchni wydzielenia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.
[50] Modyfikacja wskaźnika i powierzchni wydzielenia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.

ZL1-1][1]				2,74][1]
ZL-4	przyrodnicza	90		7,33
[51]ZL-5	przyrodnicza	100		40,57
ZL/ZP-1	przyrodnicza	90 (75)	1500	9,18
ZL /ZP-2	przyrodnicza	90		7,61
ZL /ZP-3	przyrodnicza	90 (75)		2,69
ZL /ZP-4	przyrodnicza	90 (75)	1500	3,30
ZL /ZP-5	przyrodnicza	90		1,56
ZL /ZP-6	przyrodnicza	90		0,27
ZL /ZP-7	przyrodnicza	80 (75)	1500	7,11
ZL /ZP-8	przyrodnicza	80 (75)	1500	5,67
ZL /ZP-9	przyrodnicza	80 (65)	1500	6,28
ZL /ZP-10	przyrodnicza	80 (65)	1500	11,90
ZL /ZP-11	przyrodnicza	80 (65)		5,80
ZL /ZP-12	przyrodnicza	90 (75)	1500	2,37
ZL /ZP-13	przyrodnicza	90		1,01
ZP-1	city	70 (5)		1,01
ZP-2	śródmiejska	80 (65)	5000	8,98
ZP-3	przyrodnicza	80 (65)		9,76
ZP-4	przyrodnicza	80 (65)		1,86
ZP-5	przyrodnicza	80 (65)		4,81
ZP-6	przyrodnicza	80 (65)		16,89
ZP-7	przyrodnicza	80 (65)		1,61
ZP-8	przyrodnicza	80 (65)		1,91
[~~ZP-9~~ ZP1-1][1]	przyrodnicza	80 (65)		[~~3,97~~ 3,85][1]
[52][ZP1-2	~~miejska~~ city	50	Bd	~~0,57]1~~ 1,25
UZ-1	przyrodnicza	80 (65)	5000	36,80
[~~UZ-2~~ UZ1-1][531]	przyrodnicza	80 (75)	5000	[~~48,12~~ 47,94][1]
UZ-3	przyrodnicza	70 (65)	5000	1,32
UZ-4	przyrodnicza	80 (75)	5000	15,89
UZ-5	przyrodnicza	80 (75)	5000	14,76

[51] Treść dodana w związku ze zmianą Studium 2023 r.
[52] Usunięcie błędu w przypisaniu do strefy strukturalnej oraz modyfikacja powierzchni wydzielenia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP

[UZ1-2	przyrodnicza	80 (75)	5000	0,34][1]
[UZ1-3	przyrodnicza	85 (70)	2500	6,74][1]
[54]CUT-1	miejska	~~45 (25)~~ 25	Bd	~~11,37~~ 26,26
CUT-2	przyrodnicza	80 (75)	Bd	18,94
US/ZR-1	przyrodnicza	70 (65)	5000	10,93
US/ZR-2	przyrodnicza	70 (65)	5000	59,84
US/ZR-3	przyrodnicza	70 (65)	5000	73,52
US/ZR-4	przyrodnicza	70 (65)	2500	7,44
[~~US/ZR-5~~ US/ZR1-2][1]	przyrodnicza	90	5000	[~~63,56~~ 61,85][1]
US/ZR-6	przyrodnicza	80 (75)	5000	2,13
US/ZR-7	przyrodnicza	70 (65)	5000	19,78
[US/ZR1-1	przyrodnicza	70 (65)	5000	3,05][1]

[55]Rejony przyrodniczo-wypoczynkowe zajmują powierzchnię 1687,6 ha i stanowią 36% obszaru miasta.

3.3.2.4. ***Rejony aktywizacji gospodarczej*** - obejmują tereny o zróżnicowanych funkcjach umożliwiających rozwój działalności gospodarczej. Na terenach strefy dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z dopuszczeniem mieszkalnictwa, magazynowo–składowych oraz funkcji produkcyjnych.

Rejony aktywizacji gospodarczej obejmują tereny [i obszary][1]:

- produkcyjno-techniczne - [~~PT~~ PT1][1],
- usługowo-produkcyjne - U/P [, U/P1][1],
- [~~funkcji centralnych miasta~~ funkcjonalne centrum miasta][1] – C[, C1][1],
- usługowo-mieszkaniowe - U/M [, U/M1] [561],
- usługowe – U,
- usług ekstensywnych, w zieleni – UE.

[~~Tereny~~ Obszary][1] produkcyjno-techniczne (w tym technopole) [~~PT~~ PT1][1] - to tereny, na których możliwa jest lokalizacja centrum badań naukowych i małych firm produkcji z zakresu zastosowania nowych technologii; dopuszcza się rozwój innych funkcji usługowych,

[54] Modyfikacja wskaźnika i powierzchni wydzielenia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.
[55] Akapit dodany w związku ze zmianą studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP

produkcyjnych i magazynowych; [Wyznacza się strefę ochronną od Narodowego Centrum Badań Jądrowych oznaczoną na rysunku kierunków. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tej strefy, zaleca się uwzględnienie potencjalnych ograniczeń i uciążliwości wynikających z sąsiedztwa Narodowego Centrum Badań Jądrowych.][1]

[~~Tereny~~ Obszary][1] usługowo-produkcyjne U/P [oraz obszary usługowo-produkcyjne U/P1][1] – to tereny, na których ustala się realizację funkcji usługowych i magazynowo–składowych oraz funkcji produkcyjnych;

[~~Tereny funkcji centralnych miasta~~ Funkcjonalne centrum miasta][1] – C [oraz obszary funkcjonalnego centrum miasta C1] [571] – to tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym (regionalnym) oraz lokalnym (miejskim i dzielnicowym); są to tereny w strefie city, ograniczone: od północy ulicami Rzemieślniczą i Dłuskiego, od zachodu ulicami Staszica i Karczewską, od południowego zachodu ulicami Matejki i Filipowicza, od wschodu ulicą Reymonta; wskazane są w pierwszym rzędzie do działań mających na celu uporządkowanie, wypełnienie i uczytelnienie istniejącej tkanki miejskiej.

Pożądane działania w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym to:

- systematyczna likwidacja lub rewitalizacja chaotycznej, zdekapitalizowanej, zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- priorytet dla lokalizacji usług z zakresu: administracji, bankowości, handlu, gastronomii, kultury, rozrywki oraz biur różnego typu,
- ograniczenie lub całkowite wykluczenie lokalizacji na tym obszarze obiektów tymczasowych i prowizorycznych,
- dyslokacja z tego obszaru funkcji niezgodnych z jego funkcją wiodącą (produkcyjnych i magazynowo-składowych),
- rewaloryzacja zachowanych budynków o reprezentatywnej dla Otwocka architekturze,
- rozwój i modernizacja przestrzeni publicznych: placu w sąsiedztwie zabytkowego dworca kolejowego, pasaży handlowych, terenów zieleni publicznej oraz głównych ciągów pieszych,
- uporządkowanie układu komunikacyjnego,

[][1] zmiana SUiKZP

- wyznaczenie strefy ograniczeń w parkowaniu i ewentualna realizacja podziemnego parkingu publicznego, przestrzeganie zasady zapewnienia potrzeb parkingowych na terenie własnym inwestycji (z wyjątkiem braku możliwości zapewnienia miejsc parkingowych na działce własnej z powodu już istniejącego zagospodarowania) lub w uzgodnieniu z sąsiednimi inwestycjami.

[~~Tereny~~ Obszary][1] usługowo-mieszkaniowe U/M [oraz obszary usługowo-mieszkaniowe U/M1][1] – to tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych i mieszkaniowych, w których wskazana jest lokalizacja zabudowy usługowej nieuciążliwej (o znaczeniu ponadloklanym i lokalnym) i mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej (zgodnie z oznaczeniami na rysunku Studium); dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna.

Są to tereny położone w centralnej części miasta, w sąsiedztwie dworca kolejowego po obu stronach linii kolejowej. Dla tych terenów obowiązuje priorytet dla lokalizacji usług z zakresu: administracji, bankowości, handlu, gastronomii, rozrywki i turystyki oraz biur różnego typu.

Działania w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym powinny uwzględniać:

- sukcesywną eliminację z granic tego obszaru obiektów w złym stanie technicznym, budynków gospodarczych, parterowych pawilonów usługowo- handlowych;
- sukcesywną modernizację i poprawę stanu technicznego ulic;
- dobór przeznaczenia pod kątem zarówno charakteru inwestycji (zgodność funkcji) jak i ich jakości architektonicznej (zapewnienie odpowiednich standardów jakościowych realizowanych obiektów);
- wykluczenie na tym terenie lokalizacji obiektów tymczasowych;
- przeznaczanie parterów na funkcje usługowe w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych lokalizowanych w pierzejach ulic stanowiących główne ciągi komunikacyjne (ul. Andriollego, ul. Staszica, ul. Karczewska).

Regulacje prawne (zapisane w planach miejscowych) powinny dotyczyć elementów kształtujących estetyczny wizerunek miasta, takich jak:

- wysokość realizowanych obiektów, dobór detali architektonicznych, użytych materiałów budowlanych,
- rodzaj materiałów i kompozycję posadzek terenów publicznych, ciągów i placów,

[][1] zmiana SUiKZP

- rozmieszczenie akcentów i dominant przestrzennych,
- ochrona i restytucja zadrzewień sosnowych w terenach zieleni towarzyszących usługom i zabudowie wielorodzinnej.

[~~Tereny~~ Obszary][1] usługowe U - to pojedyncze tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym.
Rodzaj i charakter zabudowy powinien uwzględniać wymogi obejmującej ją strefy strukturalnej.
[~~Tereny usług ekstensywnych~~ Usługi ekstensywne,][1] w zieleni UE – to tereny usług położonych w strefie przyrodniczej, głównie z zakresu rekreacji i turystyki, nauki i oświaty, opieki społecznej oraz innych funkcji usługowych publicznych;

Dla terenów C oraz U/M [58] i U/M-1 *na rysunku nr 3 wskazano tereny, na których dopuszcza się realizację zabudowy* mieszkaniowej *wielorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej (tj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących, o ilości mieszkań ograniczonej do 6-ciu).*
[Ponadto na obszarach C1-1, C1-2, C1-3, C1-4, U/M-1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z prawem do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach, gdzie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają lokalizację zabudowy wielorodzinnej lub kilkurodzinnej.
[59]~~Obszar C1-5:~~

~~- przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne,~~
~~- dopuszcza się parking podziemny o maksymalnie dwóch kondygnacjach,~~
~~- dopuszcza się lokalizację placu publicznego.~~

Dla U/P1-1 wskazuje się możliwość lokalizowania usług i przemysłu związanych z transportem i magazynowaniem odpadów, z wykluczeniem odpadów medycznych, komunalnych, biodegradowalnych oraz bioodpadów.] *601*
W tabelach zapisano minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (w nawiasach dopuszczone obniżenie wskaźnika w planach miejscowych, wynikające z intensywniejszego

[58] Akapit zmodyfikowano w związku ze zmianą Studium z 2023 r
[59] Wykreślono w związku ze zmiana Studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP

zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Minimalne powierzchnie działek budowlanych dla poszczególnych terenów dotyczą nowo tworzonych działek.

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog. czynna (%)	Wielkość działek (m^2)	Pow. wydzielenia (ha)
[~~PT-1~~ PT1-1][1]	miejska	Bd	Bd	[~~47,77~~ 46,88][1]
U/P-1	podmiejska	40 (25)	Bd	17,03
[~~U/P-2~~ U/P1-1] [1]	[~~podmiejska~~ przyrodnicza][611]	40 (25)	Bd	[~~14,98~~ 9,30][1]
U/P-3	miejska	25	Bd	3,14
U/P-4	miejska	40 (25)	Bd	7,33
U/P-5	miejska	40 (25)	800	9,18
U/P-6	miejska	40 (25)	500	8,05
[62]U/P-7	miejska	40 (25)	500	~~11,69~~ 5,31
[~~U/P-8~~ U/P1-4] [1]	miejska	40 (25)	500	[~~20,41~~ 19,69][1]
[~~U/P-9~~ U/P1-5] [1]	miejska	40 (25)	bd	[~~16,77~~ 9,81][1]
[~~U/P-10~~ U/P1-3][1]	miejska	40 (25)	Bd	[~~9,83~~ 9,00][1]
[~~U/P-11~~ U/P1-2][1]	miejska	40 (25)	Bd	[~~7,89~~ 3,59][1]
[~~U/P-12~~ U/P1-6][1]	miejska	40 (25)	5000	[~~92,93~~ 90,31][1]
[~~U/P-13~~ U/P1-7][1]	miejska	40 (25)	800	[~~10,94~~ 10,23][1]
C-1	city	10 (5)	Bd	3,50
C-2	city	10 (5)	Bd	5,39
C-3	city	10 (5)	Bd	5,27
C-4	city	10 (5)	Bd	1,65

[62] Modyfikacja powierzchni wydzielenia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.

[63] ~~[C-5 C1-5]~~[1]	~~city~~	~~[10 (5) 25]~~[1]	~~Bd~~	~~[1,43 0,69]~~[1]
C-6	city	10 (5)	Bd	0,37
C-7	city	10 (5)	Bd	3,75
C-8	city	10 (5)	Bd	5,87
C-9	city	25 (10)	Bd	12,48
C-10	city	40 (10)	Bd	6,32
C-11	city	25 (10)	Bd	9,00
[~~C-12~~ C1-1][1]	city	45 (25)	500	[~~12,37~~ 10,46][1]
[~~C-13~~ C1-2][1]	city	50 (45)	500	[~~21,36~~ 20,23][1]
[~~C-14~~ C1-3][1]	city	45 (10)	bd	[~~9,38~~ 9,11] [1]
[~~C-15~~ C1-4] [1]	city	45	500	[~~8,76~~ 7,62][1]
C-16	city	45	500	8,72
U/M-1	śródmiejska	45 (25)	500	3,29
U/M-2	śródmiejska	45	400	15,57
U/M-3	śródmiejska	45	400	26,36
U/M-4	śródmiejska	45	500	15,78
U/M-5	śródmiejska	45	500	8,20
U/M-6	śródmiejska	45	500	2,96
U/M-7	śródmiejska	45	500	2,02
U/M-8	przyrodnicza	45	700	2,57
[64]U/M-9	śródmiejska	45	bd	~~14,84~~ 13,05
U/M-10	miejska	45	500	9,28
U/M-11	śródmiejska	45	bd	7,02
U/M-12	śródmiejska	45	500	0,79
[~~U/M-13~~ U/M1-4][1]	miejska	60 (55)	1500	[~~14,86~~ 12,85][1]
[~~U/M-14~~ U/M1-3][1]	miejska	45	1500	[~~4,27~~ 2,39][1]

[][1] zmiana SUiKZP

[63] Wykreślono w związku ze zmianą Studium 2023 r.

[64] Modyfikacja powierzchni wydzielenia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.

U/M-15	miejska	45	800	5,18
U/M-16	miejska	45	500	1,09
[~~U/M-17~~ U/M1-1] [1]	miejska	25	bd	[~~14,78~~ 12,90][1]
[~~U/M-18~~ U/M1-6][1]	miejska	60 (55)	800	[~~18,14~~ 16,63][1]
[~~U/M-19~~ U/M1-7][1]	miejska	40 (25)	500	[~~13,47~~ 13,25][1]
[~~U/M-20~~ U/M1-5][1]	podmiejska	60 (55)	800	[~~31,60~~ 29,43][1]
[U/M1-2	city	25	1500	0,71][1]
[U/M1-8	miejska	60 (55)	800	4,24][1]
[U/M1-9	podmiejska	60 (55)	800	11,68][1]
[65][U/M1-10	miejska	40 (25)	500	~~13,25]~~[1] ~~6,6~~ 11,34
U-1	miejska	60 (55)	1500	1,78
U-2	śródmiejska	45 (25)	500	7,23
U-3	śródmiejska	25	bd	1,82
[~~U-4~~ U1-2] [1]	miejska	60 (55)	800	[~~36,78~~ 39,27][1]
[U1-1	miejska	60 (55)	800	5,04] [1]
UE-1	przyrodnicza	60 (55)	2500	4,50
UE-2	przyrodnicza	70 (65)	2500	6,80
UE-3	przyrodnicza	70	2500	2,17
UE-4	przyrodnicza	90	2500	2,63
UE-5	przyrodnicza	70	800	4,67
UE-6	przyrodnicza	70	2500	4,67
UE-7	przyrodnicza	60 (45)	5000	4,50
UE-8	przyrodnicza	90	5000	10,75
UE-9	przyrodnicza	90	2500	2,28
UE-10	przyrodnicza	70	5000	9,06

[66]Rejony aktywizacji gospodarczej zajmują powierzchnię 654,4 ha i stanowią 14% obszaru miasta.

[][1] zmiana SUiKZP

[65] Modyfikacja powierzchni wydzielenia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.

[66] Akapit dodany w związku ze zmianą studium z 2023 r.

3.3.2.5. ***rejony technicznej obsługi miasta*** - obejmują tereny lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z systemami infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej - o rozproszonym charakterze, jednostkowe tereny obiektów i urządzeń związanych z techniczną obsługą miasta.

Dopuszcza się przeznaczenie w planach miejscowych do 20% każdego terenu pod funkcje usługowe.

Rejony obsługi technicznej miasta obejmują tereny:

- oczyszczalni ścieków,
- obiektów obsługi systemów wodociągowych,
- obiektów obsługi systemów elektroenergetycznych,
- składowiska odpadów,
- cmentarzy.

[~~Tereny cmentarzy~~ Cmentarze][1] ZC - to tereny przeznaczone do lokalizacji cmentarzy oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wraz ze strefą sanitarną 50 metrów, mieszczącą się w granicach [67]~~wydzieleń ZC~~ wydzielenia ZC1, oraz wzdłuż ulicy Michała Elwiro Andriollego w granicach wydzielenia ZC-3 ~~(dopuszcza się także realizację strefie sanitarnej dróg publicznych)~~,

[~~Teren~~ Obiekty][1] obsługi systemów kanalizacyjnych T-1 – to teren urządzeń obsługi systemu wodociągowego kanalizacji miejskiej,

[~~Teren~~ Obiekty][1] obsługi systemów wodociągowych [~~T-2,~~][1] T-3, T-4 [oraz obszar infrastruktury technicznej – wodociągi W1] [681] – to tereny urządzeń obsługi systemu wodociągowego [. Na obszarze W1 na fragmentach niewykorzystywanych pod infrastrukturę techniczną, dopuszcza się usługi sportu i rekreacji][1],

[~~Teren~~ Obiekty][1] obsługi systemu elektroenergetycznego T-5 – to teren urządzeń obsługi systemu elektroenergetycznego,

[~~Teren obsługi systemu gospodarki odpadami T-6~~ Obszar infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami O1][1] – [~~to teren urządzeń obsługi systemu gospodarki odpadami~~ to obszar urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarowaniem odpadami – składowiska odpadów, z wykluczeniem możliwości lokalizowania innych rodzajów usług lub

[67] Modyfikacja akapitu wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP

przemysłu związanych z gospodarką odpadami. Dopuszcza się możliwość lokalizacji instalacji do pozyskiwania biogazu wysypiskowego. Na zrekultywowanych fragmentach składowiska oraz fragmentach niewykorzystywanych pod składowanie odpadów dopuszcza się usługi sportu i rekreacji][1];

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog. czynna (%)	Wielkość działek (m^2)	Pow. wydzielenia (ha)
T-1	podmiejska	bd	Bd	18,92
[~~T-2~~ W1-1][1]	miejska	40 (25)	Bd	[~~15,09~~ 13,79][1]
T-3	miejska	45	Bd	4,01
T-4	przyrodnicza	bd	Bd	0,31
T-5	przyrodnicza	bd	Bd	1,25
[~~T-6~~ O1-1][1]	przyrodnicza	bd	Bd	[~~36,48~~ 23,63][1]
ZC-1	przyrodnicza	bd	Bd	14,76
[69] ~~ZC-2~~	~~przyrodnicza~~	~~bd~~	~~Bd~~	~~13,46~~
[70] ZC-3	przyrodnicza	0,25	Bd	7,00

[71]Rejony technicznej obsługi miasta zajmują powierzchnię 80,4 ha i stanowią 2% obszaru miasta.

3.4. KIERUNKI REKOMPOZYCJI STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta wymaga rekompozycji. Powinna ona wynikać - jak wspomniano wcześniej - z działań porządkujących, modernizacyjnych i rozwojowych. Muszą one objąć w pierwszym rzędzie te obszary, w których uporządkowanie zagospodarowania spowoduje nadanie przestrzeni Otwocka charakteru na miarę znaczącego ośrodka powiatowego i unikalnego ośrodka leczniczo-wypoczynkowego.

[69] Wykreślono w związku ze zmianą Studium 2023 r.
[70] Treść dodana w związku ze zmiana Studium 2023 r.
[71] Akapit dodany w związku ze zmianą studium z 2023 r.

3.4.1. Kierunki działań porządkujących, modernizacyjnych i rozwojowych

Założono następujące zasadnicze kierunki rekompozycji:

- *uporządkowanie i wypełnienie istniejącej tkanki miejskiej* w obszarze Otwock – Świder;
- *rozwój pasm zabudowy:* Mlądz - Wólka Mlądzka i Jabłonna - Świerk, spiętych z centrum miasta obwodem ulic: Majowa-Laskowa–Wyszyńskiego Bis - Pokojowa-Nowoprojektowana- Narutowicza – Poniatowskiego oraz pasma wzdłuż północnej strony ul. Żeromskiego;
- *zachowanie „zielonego trzonu" miasta*, stanowiącego bazę dla rozwoju funkcji leczniczo-wypoczynkowych;
- *ochrona kompleksu szpitalnego*, skupiającego obiekty lecznictwa zamkniętego;
- *wyznaczenie obszaru wschodniej dzielnicy przemysłowej*, w którym lokalizowane będą tereny dla działalności gospodarczej w usługach i produkcji, w tym sugestia realizacji tzw. technopola, w którym powstaną m. in. instytuty badawcze medyczne i biologiczne, małe firmy produkcji wysokiej technologii;
- *ukształtowanie otwockiego centrum,* koncentrującego funkcje administracyjne i komercyjne.

3.4.2. Obszary strategiczne

Wielość ról, jakie będzie pełnić Otwock, wymaga wprowadzenia ładu i czytelności w jego strukturze funkcjonalno - przestrzennej.

W tym celu wyróżniono obszar strategiczny o znaczeniu lokalnym (otwockie *city*) ważny z punktu widzenia znaczenia dla miasta i obszary strategiczne o znaczeniu ponadlokalnym, ważne z punktu widzenia znaczenia dla aglomeracji warszawskiej:

- *obszar leczniczo-wypoczynkowy (parauzdrowiskowy)* – związany z tradycją lokalizowania obiektów lecznictwa zamkniętego (szpitale, *spa*) w przeważającej mierze w obszarze zalesionego pasma wydmowego oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa, posiadający unikalny mikroklimat dla leczenia chorób płuc i chorób krążenia, a także dla funkcji wymagających znacznych powierzchni terenów, obiektów i urządzeń do aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych; w przypadku usług zdrowia – dużych szpitali położonych na wydmach – zostają one zachowane z możliwością nieznacznej rozbudowy, przy zachowaniu ekstensywnych parametrów podanych w tabelach;

- *obszar wypoczynkowy* - związany z doliną rzeki Świder, organizowany w nawiązaniu do zlokalizowanych na tych terenach ośrodków wypoczynkowych, plaż itp., koncentrujący obiekty i urządzenia związane z rekreacją i wypoczynkiem świątecznym i pobytowym;
- *obszar otwockiego „city"* - wyznaczony w rejonie dworca kolejowego, na terenach tradycyjnej koncentracji zabudowy usługowej;
- *obszar Rejonu Działalności Gospodarczej wraz z postulowanym technopolem* – realizowany w oparciu o tereny Narodowego Centrum Badań Jądrowych w Świerku.

3.4.3 Główne założenia urbanistyczne

Wprowadzenie ładu i czytelności w tak kształtowanej strukturze Otwocka możliwe jest przez realizację kilku wyrazistych założeń urbanistycznych o zdefiniowanym programie dostosowanym do funkcji obszarów, dla których staną się elementem krystalizującym, organizującym ich układy przestrzenne, a jednocześnie wytwarzających system ważnych przestrzeni publicznych, toteż główne obszary miasta należy organizować na kanwie projektowanych wyrazistych ciągów funkcjonalno-przestrzennych.

Zatem w obszarze miasta najwyższą rangę wśród projektowanych założeń urbanistycznych, kształtujących atrakcyjne przestrzenie publiczne powinny uzyskać:

- *otwockie centrum* - usytuowane w rejonie dworca kolejowego Otwock, kształtowane w części zachodniej w oparciu o oś ul. Andriollego, w części wschodniej w oparciu o oś ul. Kościelnej, spinające rozdzielone linią kolejową miasto poprzez wykorzystanie podziemnego przejścia w rejonie dworca PKP i realizację nowego przejścia podziemnego dla ruchu pieszego i rowerowego na osi ul. Kościelnej, [72]z układem dwóch publicznych urządzonych terenów zieleni – Placu Niepodległości i Skweru 7 Pułku Ułanów;
- *aleja parauzdrowiskowa* - rozpoczynająca się w pobliżu przystanku kolejowego Otwock-Świder, ukształtowana w oparciu o przebieg ul. Grunwaldzkiej - której głównymi elementami będą - obok zabudowy pensjonatowej lokalizowanej również w części zalesionej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy – lokalizowane na wschód od ul. Mlądzkiej ośrodki aktywnej rekreacji i regeneracji sił, takie jak np:
  - pole golfowe czy rodzinny park rozrywki;
  - ośrodek jeździecki z rozbudowanym programem hipoterapii;

[72] Treść dodana w związku ze zmiana Studium 2023 r.

- aquapark - zespół o programie rekreacyjno - basenowym, uzupełniony o funkcje rehabilitacyjne (np. gabinety do zabiegów hydro i fizykoterapeutycznych);
- zespoły kortów tenisowych, instytuty odnowy biologicznej itp.;
- zespół hotelowo – konferencyjny uzupełniający powyższe funkcje.

- *bulwar nad Świdrem* - urządzony ciąg spacerowy biegnący na tarasie nadzalewowym, spinający istniejące ośrodki wypoczynkowe, miejsca koncentracji wypoczynku nadwodnego, plaże, kąpieliska, obiekty małej gastronomii i rozrywki, nieingerujący w granice rezerwatu;
- *ciąg spacerowy* - poprowadzony w dolnych partiach pasma wydmowego, otwierający możliwość penetracji obszarów o najwyższych walorach przyrodniczo-klimatycznych, również dla osób odwiedzających pacjentów szpitali i potencjalnych *spa*, wyprowadzający na aleję parauzdrowiskową i bulwar z jednej strony, z drugiej wprowadzający na tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

Przyjęta zasada tworzenia atrakcyjnych przestrzeni publicznych w formie wyraźnych założeń urbanistycznych przyczyni się do wykreowania elementów tożsamości miasta.

3.4.4. Kierunki rozwoju infrastruktury społecznej

Wzrost liczby ludności pociągnie za sobą również większe zapotrzebowanie na infrastrukturę społeczną. Jednym z głównych celów polityki przestrzennej Studium jest tworzenie warunków dla uzyskiwania właściwych wskaźników dostępu do infrastruktury społecznej zarówno na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej, jak i w istniejącej tkance miejskiej.

Studium ustala, że usługi podstawowe publiczne i komercyjne istotne dla codziennego życia mieszkańców, takie jak handel, kultura, gastronomia i rzemiosło bytowe, będą wprowadzane uzupełniająco w zabudowie istniejącej, a w nowych osiedlach – powstawać będą równolegle z zabudową mieszkaniową.

Oświata

Studium zakłada następujące wskaźniki dla placówek oświatowych liczone do ilości mieszkańców:

- 1 przedszkole / 5-6 tys. mieszkańców,
- 1 szkoła podstawowa / 5 – 8 tys. mieszkańców,
- 1 gimnazjum / 10 – 15 tys. mieszkańców,

- 1 szkoła ponadgimnazjalna / 20 – 25 tys. mieszkańców.

Zdrowie i pomoc społeczna

Wskaźniki dla placówek podstawowej opieki zdrowotnej:

- 1 lekarz rodzinny lub lekarz podstawowej opieki zdrowotnej / 2,0 – 2,5 tys. mieszkańców,
- 1 lekarz pediatra / 1,5 tys. mieszkańców,
- 1 pielęgniarka środowiskowa / 2,5 tys. mieszkańców.

Studium zakłada, że docelowa wielkość miasta będzie wymagała realizacji co najmniej 2 nowych, samodzielnych przychodni rejonowych, bądź 3-5 mniejszych, niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej leczących w ramach kontraktów z NFZ. Powyższe wskaźniki nie powinny być bilansowe w ramach istniejących i nowo powstających szpitali i klinik specjalistycznych, nie związanych z lecznictwem ogólnym.

Sport i rekreacja

Studium ustala docelowe osiągnięcie w mieście następujących wskaźników:

- 15 m^2 zieleni urządzonej / mieszkańca,
- 35 – 40 m^2 zieleni rekreacyjnej / mieszkańca,
- 5 – 7 m^2 terenów sportu i rekreacji / mieszkańca,
- 1 boisko sportowe / 3000 – 5000 mieszkańców,
- 1 pływalnia kryta / 30 000 - 40 000 mieszkańców.

Studium zakłada stopniową realizację obiektów i terenów sportu i rekreacji wraz ze wzrostem liczby ludności. [73]~~Szczegółowe lokalizacje ustalą plany miejscowe~~. W pierwszej kolejności potrzeby w zakresie obiektów sportu amatorskiego i kwalifikowanego należy realizować poprzez rozbudowę Miejskiego Ośrodka Sportu w rejonie ulicy Karczewskiej, Parkowej i T. Ślusarskiego.

Podstawowe obiekty rekreacji przydomowej, takie jak boiska oraz place do gier i zabaw dla dzieci i młodzieży należy realizować w osiedlach zabudowy mieszkaniowej, zarówno jedno- jak i wielorodzinnej.

Kultura

[73] Akapit zmodyfikowany w związku ze zmiana Studium 2023 r.

Studium zakłada realizację nowych obiektów kultury zarówno w strefie śródmieścia, jak i w ramach nowych terenów inwestycyjnych, głównie w strefie lokalizacji dużych obiektów wielofunkcyjnych. Plany miejscowe wskażą możliwość realizacji takich obiektów.

4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

4.1. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

4.1.1. Główne walory środowiska przyrodniczego

Główne walory środowiska przyrodniczego kształtujące przestrzeń miasta to:

- wały i wzniesienia wydmowe o wysokości względnej ok. 2,0 - 15,0 m o dużych walorach krajobrazowych. Stanowią one trzon powiązań ekologicznych,
- pola wydmowe o powierzchni pagórkowatej, o deniwelacjach rzędu 1,0 - 2,0 m.
- doliny rzeczne:
  - rzeki Świder o atrakcyjnym ukształtowaniu i w znacznym stopniu naturalnym przebiegu,
  - rzeki Wisły - obszar płaskiego tarasu zalewowego. Doliny te tworzą sieć korytarzy ekologicznych.
- równina morenowa wyniesiona ok. 3,0 - 20,0m nad dolinami Świdra (Wólka Mlądzka) i Wisły,
- główne i lokalne osie ciągów powiązań ekologicznych:
  - ciągi form wydmowych,
  - lokalne osie kierunków nawietrzania i przewietrzania terenu oraz spływu okresowych wód powierzchniowych,
  - cieki wód powierzchniowych i lokalne podmokłości,
- lasy i inna zieleń towarzysząca o różnorodnym charakterze:
  - lasy tworzące rozległe i zwarte kompleksy o całokształcie korzystnych walorów przyrodniczych, o decydującym wpływie na mikroklimat lokalny. Lasy te tworzą nierozerwalny ciąg w układzie powiązań ekologicznych o znaczeniu regionalnym i krajowym;

- mniejsze zespoły leśne i zarośla łęgowe; są to lasy spełniające różne funkcje ochronne i klimatotwórcze: m.in. - utrwalające formy wydmowe, podtrzymujące stałą retencję wód gruntowych, a także pełniące funkcję obszarów nawietrzających i przewietrzających tereny zwartej zabudowy miejskiej; lasy te tworzą (na ogół) lokalne powiązania biotyczne, łączące główne ciągi ekologiczne terenu;
- lasy wewnątrz miasta, których naturalnym drzewostanem są lasy sosnowe, charakteryzujące się korzystnym oddziaływaniem na warunki klimatu lokalnego;
- lasy bioklimatyczne - w obrębie terenów zabudowanych lasy te są w dużym stopniu zdewastowane;

- park miejski z zielenią urządzoną;
- [74]place i skwery z zielenią urządzoną, w tym Plac Niepodległości, skwer 7 Pułku Ułanów.

4.1.2 Obiekty i obszary prawnie chronione

Na terenie miasta występują obiekty i obszary prawnie chronione.

Ochroną prawną objęto obszary o szczególnych walorach przyrodniczych, odgrywających znaczącą rolę w regionalnym i krajowym systemie powiązań przyrodniczych. W obrębie terenu miasta Otwocka wyróżniono:

- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły;
- Rezerwaty - *Pogorzelski Mszar*, *Świder*, *Wyspy Świderskie*,
- Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z jego otuliną,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- pomniki przyrody: [wykaz pomników przyrody znajduje się w rozdziale 3.6 Tomu I – Uwarunkowania rozwoju] [751]

~~[Lp~~	~~lokalizacja pomnika przyrody~~	~~Opis pomnika~~	~~Obwód~~ ~~wysokość~~
~~1~~	~~ul. Żeromskiego 59, *Teklin* dz. nr 46/2 obr. 58~~ ~~*przy budynku mieszkalnym*~~	~~Dąb szypułkowy~~	~~3,1~~ ~~18~~
~~2~~	~~ul. Letnia 8, *Śródmieście* dz. nr 36/3 obr. 47~~ ~~*przed budynkiem mieszkalnym*~~	~~Dąb szypułkowy~~	~~3,2~~ ~~20~~
~~3~~	~~ul. Kręta 21, *Mlądz*~~	~~Wiąz szypułkowy~~	~~2,7~~

[74] Wyliczenie dodane w związku ze zmiana Studium z 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP

	dz. nr 19 obr. 200 *w ogrodzie*		20
4	ul. Zaciszna 32, *Świder* dz. nr 3 obr. 5 *za budynkiem na działce zalesionej*	Dąb szypułkowy i Sosna zwyczajna zrośnięte podwójnie pniami	1,5 1,1 22 22
5	ul. Wierzbowa 15, *Świder* dz. nr 2/1 obr. 5 *w ogrodzie obok boiska*	Dąb szypułkowy „Dąb Dziadka Lisieckiego”	2,9 20
6	ul. Jana Pawła II róg ul. Poetyckiej, *Świder Wsch.* dz. nr 66 obr. 101 *w chodniku*	Sosna zwyczajna	2,3 16
7	Ul. Legionów 10, *Śródmieście* dz. nr 34 obr. 143 Śródmieście *W ogrodzie przed budynkiem*	Sosna zwyczajna	2,2 20
8	Osiedle „Zygmunta”, *Śródmieście* dz. nr 76/7 obr. 47 *przy blokach OSM*	Dąb szypułkowy o podwójnym pniu	3,30 26
9	ul. Krucza róg Armii Krajowej, *Śródmieście* dz. nr 56/27 obr. 46 *osiedle OSM przy Urzędzie Miasta*	Dąb szypułkowy o podwójnym pniu	2,19 + 2,16 26
10	ul. Samorządowa 15/17, *Śródmieście* dz. nr 31 obr. 93 *przed budynkiem*	Dąb szypułkowy	3,37 27
11	„Meran”, *Jabłonna* dz. nr 1 obr. 167 *w drodze leśnej*	Dąb szypułkowy	3,25 16
12	„Meran”, *Jabłonna* dz. 1 obr. 167 *w drodze leśnej*	Dąb szypułkowy	3,25 19
13	„Meran”, *Jabłonna* dz. nr 1 obr. 167 *w drodze leśnej*	Sosna zwyczajna	3,05 20
14	ul. Poniatowskiego i Andriollego, *Śródmieście* dz. nr 37/2 obr. 50 *teren osiedla OSM, przy granicy z terenem MDK*	Sosna zwyczajna	2,36 16
15	ul. Krucza 1, *Śródmieście* dz. nr 73/2 obr. 46 *teren osiedla OSM*	Sosna zwyczajna	2,31 14
16	ul. Kochanowskiego 10/16, *Śródborów*	Sosna zwyczajna o podwójnym pniu	2,17 + 2,70 20

	~~dz. nr 1/2 obr. 72~~ ~~*teren dawnego szpitala neuropsychiatrycznego*~~		
~~17~~	~~ul. Kochanowskiego 10/16, *Śródborów*~~ ~~dz. nr 1/2 obr. 72~~ ~~*teren dawnego szpitala neuropsychiatrycznego*~~	~~Sosna zwyczajna~~	~~3,50~~ ~~22~~
~~18~~	~~ul. Grunwaldzka, *Świder*~~ ~~dz. nr 71 obr. 106~~ ~~*pas drogowy, przy posesji 15*~~	~~Sosna zwyczajna~~	~~2,40~~ ~~9~~
~~19~~	~~ul. Warszawska, *Śródmieście*~~ ~~dz. nr 44 obr. 96~~ ~~*pas drogowy, przy skrzyżowaniu z ul. Leśną*~~	~~Iglicznia trójcierniowa~~	~~1,87~~ ~~20~~] [761]

- użytek ekologiczny *Pogorzelska Struga*.

W dolnym biegu rzeki Świder [~~projektowany~~][1] jest obszar ochronny Natura 2000 [- Dolina Środkowego Świdra PLH140025][1].

4.2. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Zachowanie i wzmacnianie systemu przyrodniczego miasta oraz współpraca z gminami sąsiednimi w zakresie zachowania walorów pasma otwockiego, jest warunkiem koniecznym dalszego rozwoju tak ważnej dla Otwocka funkcji klimatycznej i rekreacyjnej.

Dla realizacji tych zadań konieczne jest podjęcie następujących działań:

1. zachowanie i wzmacnianie systemu przyrodniczego miasta, który tworzą obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody; dotyczy to w szczególności terenów:
   - Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły;
   - Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
   - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
   - Rezerwatów: *Świder*, *Pogorzelski Mszar*, *Wyspy Świderskie*;
   - Użytku ekologicznego *Pogorzelska Struga*;

[][1] zmiana SUiKZP

2. wzmocnienie kondycji ekologicznej lasów poprzez:
   - przeciwdziałanie rozdrabnianiu i grodzeniu kompleksów leśnych;
   - ochronę lasów przed zaśmieceniem;
   - utrzymywanie prawidłowej struktury wiekowej drzewostanów;
   - restrukturyzację składu gatunkowego drzewostanów w dostosowaniu do warunków siedliskowych;
   - ochronę lasów przed penetracją przekraczającą naturalną chłonność rekreacyjną zbiorowisk leśnych;
   - zagospodarowanie rekreacyjne lasów w celu ograniczenia penetracji żywiołowej;
3. opracowanie dla lasów otwockich programu trwale zrównoważonej gospodarki leśnej, tj. programu działań zmierzających do ukształtowania struktury lasów i ich wykorzystania w sposób i tempie zapewniającym trwałe zachowanie ich bogactwa biologicznego, wysokiej produktywności oraz potencjału regeneracyjnego, żywotności i zdolności do wypełnienia, teraz i w przyszłości, wszystkich ważnych funkcji (ochronnych, klimatycznych, wypoczynkowych i innych);
4. zorganizowanie systemu kontroli egzekwowania zapisów planów miejscowych w odniesieniu do wielkości działek, wtórnych podziałów, udziału powierzchni biologicznej, utrzymania charakteru leśnego działek leśnych z dopuszczoną zabudową (zgodnie z ustawową definicją lasu);
5. opracowanie programu rekompensowania strat w środowisku przyrodniczym spowodowanych urbanizacją;
6. opracowanie programu przystosowania lasów do pełnienia funkcji rekreacyjno-turystycznej i leczniczo-wypoczynkowej (parauzdrowiskowej);
7. ochrona cyrkulacji wody w środowisku w szczególności na terenach Równiny Garwolińskiej, poprzez zachowanie istniejącej sieci drobnych cieków wodnych i fitomelioracje tych terenów;
8. opracowanie programu poprawy czystości wód powierzchniowych i przeciwdziałanie degradacji wód podziemnych;
9. opracowanie i prowadzenie bazy danych o środowisku przyrodniczym Otwocka;
10. wprowadzenie monitoringu dla podstawowych komponentów środowiska przyrodniczego t.j:
    - gleb i rzeźby terenu,

- klimatu,
- wód powierzchniowych i podziemnych,
- świata roślinnego,
- świata zwierzęcego,
- klimatu akustycznego;

11. ocena realizacji dotychczasowego programu ochrony środowiska i ewentualnie jego aktualizacja;
12. podnoszenie świadomości ekologicznej i pobudzanie aktywności mieszkańców na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego, informowanie społeczeństwa o stanie środowiska przyrodniczego na terenie Otwocka i w bezpośrednim jego sąsiedztwie poprzez raporty cyklicznie publikowane w prasie lub w internecie.

5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO MIASTA

5.1. ŚRODOWISKO KULTUROWE - OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE

Na środowisko kulturowe Otwocka składają się:

- historyczny układ urbanistyczny poszczególnych fragmentów miasta - ogrodu,
- obiekty zabytkowe,
- miejsca historyczne włączone w sieć szlaków turystycznych,
- stanowiska archeologiczne.

Obiekty zabytkowe to głównie wille letniskowe - drewniane domy w charakterystycznym stylu „świdermajer", zabytkowe budynki na działkach leśnych dawnego uzdrowiska, wille i domy związane z postaciami historycznymi oraz zabytkowe szpitale.

Obiekty zabytkowe zlokalizowane są w różnych częściach miasta; znaczne zespoły zabudowy objętej ochroną konserwatorską występują na terenie Świdra Zachodniego, Świdra Wschodniego. Wiele zabytkowych, objętych ochroną willi skupionych jest po wschodniej stronie dworca PKP, wzdłuż ulicy Kościelnej; obiekty zabytkowe występują też na terenach Śródborowa i Soplicowa.

Stan techniczny obiektów zabytkowych jest w znacznym stopniu zły i bardzo zły, wymagają one znacznych interwencji, co jest tym bardziej wskazane, że odrestaurowane i zrewitalizowane do nowych funkcji, obiekty te mogą być dużą atrakcją dla przebywających w Otwocku wycieczkowiczów oraz mogą przyciągnąć do miasta nowych mieszkańców

poszukujących niestandardowych domów do zamieszkania, a jednocześnie pozwolą zachować częściowo wizerunek uzdrowiska z początku XX wieku.

5.1.1. Działania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, urbanistyki i architektury

Uwzględnienia w ramach działań związanych z gospodarką przestrzenną wymagają następujące uwarunkowania konserwatorskie zgłoszone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, urbanistyki i architektury:

6. utrwalenie pensjonatowo-letniskowych funkcji miasta z wykorzystaniem położenia między rezerwatem Świder a Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym;
7. zachowanie historycznie ukształtowanego centrum Otwocka polegające na utrwaleniu siatki ulic, charakteru zabudowy, kierunku parcelacji i ochronie zieleni;
8. zabezpieczenie przed niepożądanymi inwestycjami pasa terenów centrum po wschodniej stronie torów kolejowych PKP:
    - utrzymanie historycznej funkcji mieszkaniowo-uzdrowiskowej z udziałem handlu i usług w parterach domów przy ulicy Kościelnej,
    - utrzymanie zachowanego układu siatki ulic z bardzo ważną w rozwoju przestrzennym miasta ulicą Kościelną, stanowiącą oś widokową, zamkniętą budynkiem dworca PKP z jednej strony i bryłą kościoła Św. Wincentego a Paulo z drugiej,
    - zachowanie tam, gdzie jest to możliwe, dużych powierzchni parceli (min. 2000 m²); w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapisać dopuszczoną maksymalną powierzchnię zabudowy ustaloną jako procent powierzchni działki nie większy niż 20% na terenach, gdzie jest to możliwe zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi dla poszczególnych obszarów w tabelach,
    - ochrona konserwatorska leśno-ogrodowego zagospodarowania działek, jako historycznego elementu kompozycji przestrzennej miasta,
    - ochrona alei drzew przy ulicy Kościelnej,
    - zachowanie historycznej zabudowy uzdrowiskowo - pensjonatowej w jak największym procencie z rewaloryzacją zabudowy drewnianej,
    - dopuszczenie wymiany zdewastowanych budynków przez zabudowę odtwarzającą skalę i charakter obiektów wolno stojących w otoczeniu ogrodowo-leśnym, o maksymalnej wysokości nie przekraczającej wysokości charakterystycznej dla tego obszaru i tego rodzaju zabudowy,

- architektoniczne uporządkowanie i opanowanie powstającego chaosu przestrzennego przy ul. Warszawskiej;

4. zabezpieczenie pasa terenów centrum po zachodniej stronie torów kolejowych PKP:
   - zachowanie historycznej funkcji handlowej i mieszkaniowej w centrum i przy głównych ulicach,
   - utrzymanie historycznej siatki ulic składającej się z przebiegających dawnych dróg z XIX wieku oraz ulic powstałych wskutek parcelacji w pierwszej połowie XX w.,
   - zachowanie w jak największym procencie zabudowy historycznej z jej rewaloryzacją, zwłaszcza zabudowy drewnianej,
   - zachowanie historycznej wielkości działki i rewaloryzacja zabudowy dawnego sanatorium przy ulicy Armii Krajowej 8,
   - dopuszczenie nowej zabudowy z określeniem wysokości 2 kondygnacji dla zabudowy jednorodzinnej i 3-4 kondygnacji w pierzejach ulic – wg ustaleń pkt ***3.3.1,***
5. ochronę widoku obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ich zabezpieczenie,
6. zachowanie bez zmian, elementów układu przestrzennego i ulic tych założeń przestrzennych, które spełniały idee miast ogrodów i są wyrazem rozwoju myśli urbanistycznej w Polsce:
   - dawnego miasta parku leśnego Śródborowa,
   - dawnej kolonii urzędniczej Soplicowa.

Wykaz obiektów nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, to obiekty wpisane do rejestru zabytków WKZ i znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz budynki o wartościach kulturowych postulowane do wpisu do gminnej ewidencji zabytków. W wykazie tym większość stanowią obiekty drewniane. Ta zdekapitalizowana „wielorodzinna" zabudowa drewniana byłych willi letniskowych i pensjonatów wymaga określenia szans i sposobów ratowania budynków w stylu *"świdermajer"*, z postulatem zachowania przede wszystkim charakterystycznego detalu architektonicznego.

5.1.2. Obiekty wpisane do rejestru WKZ

[Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków znajduje się w rozdziale 4.2.1. Tomu I – Uwarunkowania rozwoju ~~Do „rejestru" wpisane zostały następujące obiekty:~~

~~Lp.~~	~~Obiekt~~	~~Adres~~	~~Nr wpisu~~
~~52.~~	~~Ratusz – *bud. A*~~	~~ul. Armii Krajowej 5~~	~~936-A~~

53.	Budynek administracyjny - *bud. B*	ul. Armii Krajowej 5	936-A
54.	Budynek *(d. uzdrowisko Abrama Gurewicza)*	ul. Armii Krajowej 8	937-A
55.	Willa	**ul. Bagatela 24**	940-A
56.	Budynek prosektorium (d. kaplica) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	**ul. Borowa 14/18**	728-A
57.	Dom (d. budynek administracyjny) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	**ul. Borowa 14/18**	728-A
58.	Dom (d. dom lekarzy) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	**ul. Borowa 14/18**	728-A
59.	Dom z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	**ul. Borowa 14/18**	728-A
60.	Garaż z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	**ul. Borowa 14/18**	728-A
61.	Kuchnia i pralnia z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	**ul. Borowa 14/18**	728-A
62.	Wartownia (d. stróżówka) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	ul. Borowa 14/18	728-A
63.	Wieża ciśnień z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	ul. Borowa 14/18	728-A
64.	Zespół d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	ul. Borowa 14/18	728-A
65.	Budynek główny z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	ul. Borowa 14/18	728-A
66.	Prewentorium (kolonie letnie) dla dzieci gruźliczych "Olin"	ul. Borowa 6/12	708-A
67.	Kaplica d. Prewentorium "Olin"	ul. Borowa 6/12	708-A
68.	Obserwatorium magnetyzmu ziemskiego - budynek pomiarów absolutnych	ul. Brzozowa 2	943-A
69.	Obserwatorium magnetyzmu ziemskiego - budynek przyrządów samopiszących wariometru	ul. Brzozowa 2	943-A
70.	Budynek dawnego sądu grodzkiego	ul. Czaplickiego 7	1633-A
71.	Kasyno	ul. Filipowicza 9	938-A
72.	Park przy d. Kasynie	ul. Filipowicza 9	938-A
73.	Budynek (wraz z zielenią w granicach posesji)	ul. Kochanowskiego 6/8	939-A
74.	**Willa "Pałacyk" (wraz z otaczającym terenem)**	ul. Kolorowa 14	A-27
75.	Willa „Albinów" (wraz z działką)	ul. Lelewela 3	1637-A
76.	Willa "Wertheimówka" (I) wraz z działką	ul. Piłsudskiego 16	1640-A
77.	Dom ogrodnika przy willi "Wertheimówka" wraz z działką	ul. Piłsudskiego 16A	1640-A
78.	Willa "Wertheimówka" (II) wraz z działką	ul. Piłsudskiego 18	1640-A
79.	Budynek mieszkalno-gospodarczy z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714-A

~~80.~~	~~Pawilon "A" z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~714-A~~
~~81.~~	~~Pawilon "B" z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~714-A~~
~~82.~~	~~Pralnia ob. stacja dializ z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~714-A~~
~~83.~~	~~Rotunda z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~714-A~~
~~84.~~	~~Stacja elektryczna tzw. rotunda z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~714-A~~
~~85.~~	~~Wieża ciśnień z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~714-A~~
~~86.~~	~~Zakład patomorfologii z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~714-A~~
~~87.~~	~~Zespół bramny z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~714-A~~
~~88.~~	~~Zespół szpitalny d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~714-A~~
~~89.~~	~~Pawilon główny z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"~~	~~ul. Reymonta 83/91~~	~~714-A~~
~~90.~~	~~willa „Raciążanka" z ogrodem~~	~~ul. Struga 4~~	~~*1634-A*~~
~~91.~~	~~Willa "Julia"~~	~~ul. Warszawska 23~~	~~992-A~~
~~92.~~	~~Budynek d. dworca kolejki dojazdowej wąskotorowej~~	~~ul. Wawerska 9~~	~~1632-A~~
~~93.~~	~~willa z ogrodem~~	~~ul. Zamenhofa 4~~	~~1452-A~~
~~94.~~	~~wiata peronowa z poczekalnią na stacji kolejowej Świder~~	~~*Świder* , ul. Jana Pawła II~~	~~1017-A~~]771

5.1.3. Obiekty inne niż wpisane do rejestru WKZ [~~umieszczone w gminnej ewidencji zabytków~~]1

[]1 *zmiana SUiKZP*

Ochroną objęte są także [~~następujące~~][1] obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków[~~:~~, których wykaz znajduje się w rozdziale 4.2.1. Tomu I – Uwarunkowania rozwoju.

~~Lp.~~	~~Obiekt~~	~~Adres~~
~~216.~~	~~cmentarz rzymskokatolicki~~	~~Andriollego~~
~~217.~~	~~Willa "Leonówka",~~	~~Konopnickiej 12/14~~
~~218.~~	~~Willa, ob. dom wielorodzinny~~	~~Kościuszki 20~~
~~219.~~	~~Willa "Bermanówka" zwana także "Soplicówką" (ob. Muzeum)~~	~~Narutowicza 2~~
~~220.~~	~~pensjonat "Meran"~~	~~Wierzbowa 3~~
~~221.~~	~~Budynek I~~	~~Zaciszna 42~~
~~222.~~	~~Budynek II~~	~~Zaciszna 42~~

~~oraz obiekty chronione jako wpisane do gminnej ewidencji zabytków:~~

~~Lp.~~	~~Obiekt~~	~~Adres~~
~~16.~~	~~dom mieszkalny jednorodzinny~~	~~Chopina 16~~
~~17.~~	~~dom mieszkalny jednorodzinny~~	~~Górna 94 – Świder~~
~~18.~~	~~dom mieszkalny jednorodzinny~~	~~Górna 106 – Świder~~
~~19.~~	~~willa – dom mieszkalny jednorodzinny~~	~~Konopnickiej 13~~
~~20.~~	~~willa – dom mieszkalny wielorodzinny~~	~~Konopnickiej 13A~~
~~21.~~	~~kościół parafialny p.w. św. Wincentego a Paulo~~	~~Kopernika 1~~
~~22.~~	~~dawny pensjonat dra Martyszewskiego~~	~~Kościelna 23~~
~~23.~~	~~dom mieszkalny wielorodzinny, (willa „Bojarów", „Bojarowo")~~	~~Kraszewskiego 87~~
~~24.~~	~~dom wypoczynkowy „Śródborowianka", dawny pensjonat~~	~~Literacka 6~~
~~25.~~	~~dom mieszkalny wielorodzinny (obecnie Urząd Skarbowy, dawny pensjonat „Eugenia")~~	~~Matejki 4~~
~~26.~~	~~wieża wodna~~	~~Orla 1A~~
~~27.~~	~~gmach dworca kolejowego~~	~~Orla 1B~~
~~28.~~	~~apteka (dawniej budynek administracyjny)~~	~~Orla 5~~
~~29.~~	~~dom mieszkalny wielorodzinny~~	~~Pogodna 4/6~~
~~30.~~	~~budynek główny w zespole 2 budynków dawnego Sanatorium S. Okulicza, po II wojnie światowej – Sanatorium L. Waryńskiego~~	~~Samorządowa 16-20~~] [781]

Powyższa lista może ulec zmodyfikowaniu – w przypadku wykonywania planu miejscowego listę należy każdorazowo zweryfikować.

5.1.4. Archeologiczne dobra kultury

[][1] zmiana SUiKZP

Obszar Otwocka, szczególnie tereny położone wzdłuż rzeki Świder, to rejon występowania najstarszego osadnictwa pradziejowego na Mazowszu. Pozostałości dawnych obozowisk, osad, cmentarzy zachowane w ziemi, datowane są na okres od 9 tys. lat przed naszą erą do XV-XVI w.

To unikatowe w skali regionu dziedzictwo kulturowe Otwocka niosące w sobie informację dla przyszłych pokoleń o historii miasta i genezie jego powstania wymaga ratowania i ochrony.

W granicach administracyjnych miasta Otwocka zlokalizowanych jest 45 stanowisk archeologicznych oraz 30 konserwatorskich stref archeologicznych. Około 80% stanowisk zostało udokumentowanych w trakcie szczegółowych badań inwentaryzacyjnych prowadzonych w latach 1988-89, pozostałe to stanowiska odkrywane w trakcie doraźnych badań terenowych prowadzonych w okresie międzywojennym i w latach 60. Kilkanaście stanowisk archeologicznych odkrytych pod koniec ubiegłego wieku i w latach międzywojennych a nie zweryfikowanych w terenie włączono do konserwatorskich stref archeologicznych - stref obserwacji archeologicznych.

Wśród stanowisk archeologicznych, na szczególną ochronę zasługują zinwentaryzowane i zweryfikowane obiekty wytypowane do rejestru zabytków. Na terenie Otwocka jest 8 takich stanowisk. Stanowiska te, zlokalizowane na terenach rolnych, leśnych i ugorach należy wyłączyć z wszelkich zmian w użytkowaniu terenu do czasu przeprowadzenia badań archeologicznych.

Pozostałe stanowiska archeologiczne i konserwatorskie strefy archeologiczne, położone na gruntach rolnych, obszarach leśnych i ugorach należy pozostawić jak najdłużej w dotychczasowym użytkowaniu.

Szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Liczba stanowisk archeologicznych i zasięgi stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach, na skutek nowych odkryć lub ustaleń, mogą ulec zmianie.

[Wykaz zabytków archeologicznych znajduje się w rozdziale 4.2.2 Tomu I – Uwarunkowania.] [791]

[][1] zmiana SUiKZP

5.2. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Dla ochrony i wyeksponowania dziedzictwa kulturowego Otwocka konieczne są następujące działania:

1. sporządzenie planu ochrony zabytków Otwocka;
2. powołanie samorządowych służb ochrony dziedzictwa kulturowego stojących na straży wartości kulturowych stanowiących o tożsamości miasta;
3. pobudzanie aktywności społecznej na rzecz ochrony dziedzictwa kulturowego miasta oraz prowadzenie edukacji w tym zakresie wśród dzieci i młodzieży;
4. współdziałanie służb samorządowych z Państwową Służbą Ochrony Zabytków w celu przyspieszania prac nad uaktualnianiem rejestru konserwatora zabytków oraz wyznaczenia stref ochrony konserwatorskiej, a także wskazanie obszarów, które ze względu na potrzeby ochrony winny być objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – najlepszym i najskuteczniejszym sposobem ochrony unikalnego charakteru zespołów o historycznym układzie przestrzennym jest ustanowienie w mieście Parku Kulturowego w granicach obszarów wskazanych na planszy pt. „Środowisko przyrodnicze i kulturowe" – faktyczne granice wyznaczone zostaną w trybie przepisów odrębnych;
5. opracowanie bazy danych (opisowej i dokumentacji fotograficzno-rysunkowej) charakterystycznych dla tzw. stylu otwockiego detali architektonicznych w celu możliwości ich propagowania w nowej zabudowie – opracowanie takie powinno być częścią uchwały powołującej Park Kulturowy;
6. stosowanie bodźców ekonomicznych dla właścicieli i użytkowników obiektów zabytkowych w celu zachęcania ich do utrzymywania tych obiektów w należytym stanie technicznym.

Jako najcenniejsze, a przez to zasługujące na szczególną uwagę i pierwszeństwo w zakresie sporządzenia programów zawierających ustalenia wiążące do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na ich walory kulturowe i obecny stan zagospodarowania uznaje się następujące obszary i obiekty:

1. pierzeje ulic: Kościelnej, Reymonta, Mickiewicza,
2. obszar centrum, szczególnie teren placu „Pod Zegarem",
3. układ urbanistyczny Soplicowa i Śródborowa,
4. dawne Kasyno wraz z otaczającym je parkiem,

5. tereny przedwojennych szpitali i sanatoriów,
6. ośrodek opiekuńczy dla dzieci i młodzieży „Dziadka Lisieckiego" przy ul. Zacisznej,
7. otoczenie wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków (o zasięgu umożliwiającym ich właściwą ekspozycję).

Koniecznym będzie także upamiętnienie miejsc kaźni z okresu wojny i powojennego, w tym szczególnie w rejonie ul Reymonta - należy przewidzieć w tym rejonie formę przestrzenną (np. w postaci pomnika) dla upamiętnienia tego fragmentu historii miasta.

6. KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJI WYPOCZYNKOWO-LECZNICZEJ I REKREACYJNEJ

Jednym z podstawowych zadań przed jakimi stoi Otwock jest budowa bogatej oferty leczniczo-wypoczynkowej (w tym parauzdrowiskowej) dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej poprzez wykorzystanie unikalnych w skali kraju zasobów przyrodniczych miasta (w zakresie nie powodującym degradacji środowiska przyrodniczego).

Konieczne są następujące działania:

1. <u>w zakresie wypoczynku o programie przewidzianym głównie dla użytkowników spoza Otwocka:</u>
   - budowa wielofunkcyjnych kompleksów rekreacyjnych o znaczeniu regionalnym,
   - przystosowanie lasów klimatycznych do terenoterapii,
   - przystosowanie pozostałych lasów do pełnienia funkcji rekreacyjnej,
   - budowa urządzeń dla turystyki krajoznawczej,
   - rozwój zaplecza hotelowego (również poprzez modernizację obiektów istniejących lub adaptację obiektów zabytkowych);
2. <u>w zakresie wypoczynku mieszkańców Otwocka:</u>
   - wykup i urządzenie lasów z programem dla wypoczynku codziennego i świątecznego,
   - unowocześnianie istniejących i budowa nowych obiektów usług sportu,
   - urządzenie zieleńców i parków miejskich,
   - wydzielenie i urządzenie zieleńców i parków "dzielnicowych" (w ramach stref zabudowy mieszkaniowej);
3. <u>budowa elementów liniowych systemu, takich jak:</u>

- układ ciągów pieszo - rowerowych,
- sieć szlaków turystycznych,
- szlaki kajakowe.

Funkcjonowanie systemu wypoczynkowego będzie zależne od układu transportu, a w szczególności takich jego elementów jak:

- drogi ekspresowe i główne ruchu przyspieszonego z dogodnie do nich podłączonym zapleczem parkingowym dla obsługi wypoczynku świątecznego mieszkańców Warszawy i innych użytkowników spoza Otwocka;
- uporządkowany, czytelny system ulic miejskich zapewniający dostęp do terenów i urządzeń wypoczynkowych,
- linia kolejowa.

7. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU TRANSPORTU

7.1. CELE I KIERUNKI ROZWOJU

Dotychczasowe zamierzenia planistyczne oraz identyfikacja podstawowych niedostatków systemu transportowego, wynikających ze stanu istniejącego, pozwalają określić kierunki działań, których przeprowadzenie będzie warunkować prawidłowe działanie systemu transportowego. Należą do nich:

1. Rozwój połączeń drogowych z układem dróg krajowych i wojewódzkich w celu usprawnienia powiązań o zasięgu krajowym, międzyregionalnym i regionalno-aglomeracyjnym (Warszawa i okolice, Konstancin-Jeziorna, Góra Kalwaria).
2. Ukształtowanie sprawnego wewnątrzmiejskiego układu drogowego dla przemieszczania ludzi i ładunków.
3. Wyeliminowanie ruchu ciężkiego z obszaru miasta poprzez utworzenie baz przeładunkowych z samochodów ciężkich na dostawcze na obrzeżach miasta.
4. Jakościowe zmiany w funkcjonowaniu transportu zbiorowego, w szczególności komunikacji kolejowej, a także zmiany w charakterze i powiązaniach komunikacji autobusowej.
5. Zorganizowanie systemu parkowania pojazdów:
   - budowa parkingów podziemnych w centrum miasta,

- budowa parkingów typu „Parkuj i Jedź” w rejonach przystanków kolejowych Świder [i ~~Śródborów~~] [801],
- wydzielenie parkingów naziemnych w możliwych lokalizacjach.

6. Wytworzenie układu ścieżek rowerowych, realizującego funkcje krajoznawcze, rekreacyjne oraz umożliwiającego komunikację lokalną.

7.2. ROZWÓJ SYSTEMU KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

7.2.1. Układ drogowo-uliczny

W zakresie tego podsystemu należy przeprowadzić następujące działania:

1. w skali kraju i regionu (inwestycje ponadlokalne – krajowe i wojewódzkie):
   - przebudować drogę krajową nr 17 Warszawa-Lublin-Hrebenne do klasy drogi ekspresowej z budową węzła w rejonie Wólki Mlądzkiej, który połączy układ ulic miasta Otwocka z tą drogą,
   - wybudować obwodnicę Kołbieli w ciągu drogi krajowej nr 50 Ciechanów-Sochaczew-Góra Kalwaria-Kołbiel-Mińsk Mazowiecki w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego (poza granicami Otwocka),
   - przebudować drogę wojewódzką nr 801 Warszawa-Dęblin-Puławy do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego z budową skrzyżowania na zakończeniu projektowanego odcinka ul. Warsztatowej, które połączy układ ulic Otwocka z drogą nr 801,
   - wybudować przeprawę przez rz. Wisłę, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 721 Nadarzyn - Piaseczno - Wiązowna – Duchnów, pomiędzy miastami Józefów i Konstancin-Jeziorna.
2. w skali lokalnej (inwestycje powiatowe i miejskie),
   - wybudować most drogowy przez rz. Świder, na wschód od linii PKP na przedłużeniu ul. Jana Pawła II w Otwocku, do połączenia z ul. Sikorskiego w Józefowie,
   - uporządkować układ uliczny miasta w kierunku zróżnicowania funkcji ulic, wytworzenia obwodnicy centrum miasta oraz czytelnych ciągów, łączących

[][1] zmiana SUiKZP

poszczególne rejony Otwocka, [~~co będzie wymagało m. in. budowy bezkolizyjnych przekroczeń linii kolejowej w ciągach ulic:~~

– ~~Żeromskiego-Filipowicza-Batorego-Warsztatowa,~~

– ~~Majowa-Grunwaldzka,~~

– ~~Narutowicza,~~] [811]

- wytworzyć w centrum miasta strefę ruchu uspokojonego,
- wybudować w centrum miasta bezkolizyjne połączenie o znaczeniu lokalnym przez linię kolejową od ul. Wiejskiej do ul. Reymonta w rejonie śladów ulic Esplanada i Feliksów, z dopuszczeniem jego funkcjonowania jako ciąg pieszo-rowerowy,
- wybudować nowe odcinki ciągów ulicznych klasy zbiorczej i lokalnej,
- sukcesywnie poprawiać stan nawierzchni podstawowych ciągów drogowych miasta,
- sukcesywnie wyposażać ulice lokalne i dojazdowe w nawierzchnię twardą ulepszoną.

Realizacja tych inwestycji usprawni połączenia Otwocka z Warszawą, pozwoli na wyeliminowanie ruchu tranzytowego i ciężkiego z obszaru miasta, zapewni powiązania z Konstancinem, bardzo istotne w perspektywie możliwości wykreowania w aglomeracji warszawskiej „Konstancińsko-Otwockiej Strefy Uzdrowiskowo–Rekreacyjnej".

7.2.2. Komunikacja zbiorowa

Aby doprowadzić do prawidłowego działania komunikacji zbiorowej, które jest jednym z ważnych wyróżników jakości życia mieszkańców należy:

- poprawić poziom usług komunikacji kolejowej przez:
  - przebudowę linii kolejowej,
  - zwiększenie częstotliwości kursowania pociągów,
  - utrzymanie na linii otwockiej Szybkiej Kolei Miejskiej,
  - poprawę bezpieczeństwa pasażerów,
  - rewitalizację miejsc obsługi podróżnych (stacja i przystanki kolejowe),
  - poprawę współpracy z operatorami komunikacji autobusowej,
  - wybudowanie parkingów typu „Parkuj i Jedź" w rejonach przystanków kolejowych Świder [~~i Śródborów~~] [821],

[][1] zmiana SUiKZP

[][1] zmiana SUiKZP

- zróżnicować funkcje komunikacji autobusowej obsługującej miasto na:
  - dalekobieżną, regionalną - prowadzącą powiązania promieniście na zewnątrz miasta
  - wewnętrzną, obwodową, łączącą odległe dzielnice dość rozległego miasta oraz dowożącą pasażerów do przystanków kolejowych,
- wprowadzić do obsługi centrum miasta autobusy typu lekkiego,
- wytworzyć mechanizmy współpracy pomiędzy władzami samorządowymi, a firmami przewozowymi, umożliwiające koordynację działań w zakresie prowadzenia komunikacji kolejowej i autobusowej, prowadzące do optymalizacji obsługi miasta.

7.2.3. Parkowanie

W celu uporządkowania parkowania pojazdów w mieście należy:

- wybudować parkingi podziemne w centrum miasta,
- wybudować parkingi typu „Parkuj i Jedź" w rejonach przystanków kolejowych Świder [~~i Śródborów~~] [1],
- budować parkingi naziemne w miarę możności pozyskiwania lokalizacji na ten cel;
- nadzorować realizację zasady, nakładającej na inwestorów obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych na własnych działkach, od której to wyjątkiem może być jedynie brak możliwości realizacji parkingów wynikający z już istniejącego stanu zainwestowania działki.

7.2.4 Ścieżki rowerowe

- wybudować układ ścieżek rowerowych realizujących funkcje rekreacyjne, krajoznawcze oraz wspomagające komunikację lokalną (jako nieszkodliwy dla środowiska, alternatywny środek transportu), wpisany w „Zielony Szlak Rowerowy Mazowsza", będący częścią ogólnopolskiego Programu VeloPoland, który z kolei wpisuje się w Europejską Sieć Tras Rowerowych EuroVelo.

7.3. SIEĆ POWIĄZAŃ SYSTEMU TRANSPORTU

7.3.1. Układ drogowo-uliczny

Podstawowy układ drogowo-uliczny Otwocka będą tworzyć:

1. droga klasy ekspresowej (S [i S1][1]) nr 17 Warszawa-Lublin-Hrebenne (gr. Państwa), przebiegająca przy płn.-wsch. granicy miasta (Szosa Lubelska),
2. droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP) nr 801 Warszawa-Dęblin-Puławy, przebiegająca przy zach. granicy miasta (ul. Nadwiślańska),
3. drogi klasy zbiorczej (Z [i Z1][831]):

- ulice, tworzące obwodnicę centrum miasta:
  - Kraszewskiego (odc. Batorego-Majowa),
  - Majowa (odc. Kraszewskiego – linia kolejowa),
  - Grunwaldzka (odc. linia kolejowa – ulica projektowana po wsch. stronie szpitala im. A. Grucy – na znacznym odcinku do realizacji),
  - ulica projektowana po wsch. stronie szpitala im. A. Grucy (do realizacji),
  - Żeromskiego (odc. od w/w projektowanej do linii kolejowej),
  - Filipowicza,
  - Matejki,
  - Batorego.
- ul. Górczewska pomiędzy ul. Kraszewskiego i ul. Nadwiślańską,
- ul. Kołłątaja (odc. ul. Majowa – płn. gr. miasta),
- ul. Jan Pawła II (odc. ul. Grunwaldzka – płn. gr. miasta z przedłużeniem przez planowany most na rz. Świder do ul. Sikorskiego w Józefowie),
- ciąg ulic: Grunwaldzka (na wschód od ulicy projektowanej przy szpitalu im. A. Grucy), "Nowo"-Pokojowa, Sołtana, Projektowana, wyprowadzający ruch na drogę ekspresową nr 17 za pośrednictwem jezdni serwisowych,
- ciąg ulic Żeromskiego (na wschód od ulicy projektowanej przy szpitalu im. A. Grucy [do ul. Jałowcowej] [841]) [~~– Pokojowa, realizujący powiązania z drogą ekspresową nr 17 za pośrednictwem jezdni serwisowych (odcinek wschodni do realizacji)~~][1],
- [~~ul. Narutowicza, na odcinku ul. Armii Krajowej – ul. Reymonta, w nowym przebiegu~~],
- ~~ul. Reymonta na odcinku Żeromskiego – Narutowicza, omijająca osiedla Jabłonna i Świerk,~~

[][1] *zmiana SUiKZP*

- ~~projektowane przedłużenie ul. Reymonta na odc. ul. Narutowicza – wsch. granica miasta – wschodnie przedłużenie ul. Narutowicza,~~][1]
- ul. Sołtana [~~na odc. ul. Pokojowa – droga ekspresowa nr 17, realizująca powiązania z drogą ekspresową za pośrednictwem jezdni serwisowych~~][1],
- ciąg ulic Warszawska – Armii Krajowej, [~~z podłączeniem do przejścia bezkolizyjnego nad linią kolejową w rejonie przystanku Śródborów,~~][1]
- ul. Karczewska,
- ul. Kraszewskiego na południe od ul. Batorego,
- ul. Generalska od granicy z Karczewem do wysokości SUW i dalej biegnąca od niej na zachód drogę do ul. Kraszewskiego;
- ul. Warsztatowa (częściowo nowy odcinek) pomiędzy ul. Kraszewskiego i Nadwiślańską.

Układ lokalny, wspomagający układ podstawowy i obsługujący przyległe zainwesto-wanie będą tworzyć:

4. drogi klasy lokalnej (L [i L1][851])

- ciąg ulic: Rycerska-Portowa-Wawerska-Powstańców Warszawy-Armii Krajowej (do ul. Narutowicza),
- ciag ulic: Kołłątaja-Staszica-(odc. ul. Majowa - ul. Batorego),
- ciąg ulic: Mickiewicza-Górna-Andriollego,
- ciąg ulic: Marusarzówny-Okrzei-Ługi,
- ul. Tysiąclecia,
- ul. Turystyczna (odc. ul. Majowa – płn. granica miasta),
- ciąg ulic: Brzozowa-Turystyczna (odc. ul. Kraszewskiego – ul. Portowa),
- ciąg ulic: Świderska (z budową nowego połączenia z ul. Turystyczną i Okrzei)-Orla,
- ciąg ulic: Feliksów-Esplanada (z budową bezkolizyjnego przejścia przez linię kolejową, dostosowanego do ruchu lekkiego – do 3,5 t)-Wiejska-projektowana, (doprowadająca ruch w stronę wschodnią, do płd. strony kompleksu sportowego),

[][1] zmiana SUiKZP

- ciąg ulic: Majowa-Laskowa (odc. linia PKP – ciąg ulic Żeromskiego-Pokojowa),
- projektowane południowe obejście Mlądza,
- ciąg ulic: Ostrowska-Otwocka-Pogodna-Kolorowa-Żurawia (realizacja odcinka w kierunku południowym)-Majowa-Wyszyńskiego,
- ciąg ulic: Sowińskiego-Bagatela-Pogodna (odc. ul. Jana Pawła II – ul. Otwocka),
- ul. Jabłońska,
- ul. Mlądzka – od ul. Majowej na południe, przedłużenie do ul. Grunwaldzkiej,
- ulica projektowana od zach. końca terenu zabudowy w Mlądzu (ul. Majowa), w kierunku południowym, do ul. Żeromskiego,
- ul. Żeromskiego na odc. od ul. Nowej do trasy ekspresowej nr 17 (z podłączeniem do drogi serwisowej),
- ul. Rakowa, z nowym przedłużeniem na południe do ul. Narutowicza,
- ul. Pokojowa (odc. od ul. Grunwaldzkiej do [~~nowego przebiegu ul. Żeromskiego~~ ul. Sołtana][1])

  z realizacją odc. południowego,
- droga dochodząca od jezdni serwisowej drogi ekspresowej nr 17 do NCBJ w Świerku i dalej na południe do ul. Narutowicza,
- droga od ul. Narutowicza do składowiska odpadów,
- ul. Narutowicza (odc. ul. Poniatowskiego – płd. granica miasta),
- ul. Narutowicza (przebieg przez os. Jabłonna i Świerk),
- [ul. Narutowicza od ul. Armii Krajowej do os. Jabłonna),
- ul. Reymonta na odcinku Żeromskiego – Narutowicza, omijająca osiedla Jabłonna i Świerk,] [861]
- ulice lokalne w os. Soplicowo: Sułkowskiego, Zaściankowa, Skrzyneckiego, Gerwazego, Wojskiego, Hrabiego,
- ul. Pułaskiego (odc. ul. Poniatowskiego – ul. Armii Krajowej) – łącznik przy przejściu bezkolizyjnym ciągu ulic Filipowicza – Żeromskiego przez linię kolejową,

[][1] zmiana SUiKZP
[][1] zmiana SUiKZP

- ul. Krasińskiego.

7.3.2. Komunikacja zbiorowa

Miasto Otwock będzie obsługiwane komunikacją kolejową i autobusową.

Komunikacja kolejowa będzie działać w oparciu o linię kolejowa pierwszorzędną, zelektryfikowaną - Warszawa-Lublin-Chełm-gr.Państwa-Kijów. Na terenie miasta zlokalizowana jest stacja kolejowa Otwock i dwa przystanki kolejowe – Świder i Śródborów. Po przebudowie linii, zwiększeniu częstotliwości kursowania pociągów podmiejskich i regionalnych oraz Szybkiej Kolei Miejskiej, a także poprawie jakości obsługi podróżnych (rewitalizacja stacji, przystanków kolejowych, otoczenia terenów kolejowych i poprawa bezpieczeństwa podróżujących) będzie możliwe wyeliminowanie lub bardzo poważne zmniejszenie intensywności działania komunikacji autobusowej, zapewniającej powiązania Otwocka z Warszawą.

Komunikacja autobusowa - planuje się rozdział jej funkcji na:

– komunikację o charakterze obwodowym, dowożącą podróżnych do przystanków kolejowych Świder i Śródborów oraz realizującą powiązania pomiędzy dzielnicami miasta,
– komunikację o charakterze promienistym, realizującą powiązania Otwocka z innymi miejscowościami powiatu i regionu, przy założonym, dużym ograniczeniu powiązań z Warszawą, które powinna przejąć komunikacja kolejowa.

Lokalizację dworcowego przystanku autobusowego przewiduje się w rejonie pomiędzy ulicami Kołłątaja i Świderską, a stacją kolejową Otwock.

7.3.3. Parkowanie

W Otwocku występuje deficyt miejsc parkingowych, szczególnie w rejonie centrum miasta. W tym rejonie należy przewidzieć realizację parkingów podziemnych, których lokalizację należy poprzedzić badaniami geologicznymi ze szczególnym uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych i wpływem zmian, które wystąpią w przypadku budowy takich parkingów, na otoczenie (budownictwo, roślinność). Jeśli takie realizacje będą możliwe, należy ich lokalizacje ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Poza centrum miasta należy znajdować lokalizacje do budowy parkingów naziemnych (w tym w zatokach przy jezdniach, w liniach rozgraniczających ulic, które posiadają na to dostateczną szerokość).

W powiązaniu z działaniem komunikacji zbiorowej, oprócz zrealizowanego parkingu na ok. 250 miejsc parkingowych na terenach kolejowych, po wschodniej stronie stacji Otwock, planuje się utworzenie parkingów typu „Parkuj i Jedź" przy przystankach i stacji kolejowej:

- [~~przystanek Śródborów lokalizacja w obszarach przejścia bezkolizyjnego nad linią kolejową pozwoliłaby na uzyskanie ok. 600 miejsc parkingowych naziemnych,~~] [871]
- przystanek Świder – możliwość lokalizacji parkingów na terenach kolejowych i terenach obecnie zabudowanych, należących do miasta – daje to możliwość budowy tylko ok. 120 miejsc parkingowych – analiza i ustalenie możliwości wybudowania większej liczby miejsc powinna być przeprowadzona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Minimalne wskaźniki parkingowe:

- 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w strefie city i śródmiejskiej;
- 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w pozostałych strefach;
- 15-25 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej i produkcyjnej, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika w strefie city do 12 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

7.3.4. Ścieżki rowerowe

Zgodnie z „Autorską koncepcją włączenia miasta Otwocka w Projekt sieciowy *Zielony Szlak Rowerowy Mazowsza* jako części ogólnopolskiego Programu VeloPoland, wpisującego się w Europejską Sieć Tras Rowerowych EuroVelo" przewiduje się realizację następujących ścieżek rowerowych:

- trasa główna – tranzytowa „Euro 2012" Warszawa-Kazimierz Dolny-Lublin-Zamość-Lwów-Tarnopol-Winnica-Żytomierz-Kijów, która na terenie Otwocka będzie przebiegać wzdłuż ulic: Turystycznej, Kraszewskiego (odc. Majowa

[][1] zmiana SUiKZP

-Brzozowa), Brzozowej, Turystycznej, Portowej, Wawerskiej, Powstańców Warszawy, Armii Krajowej, Filipowicza, Matejki, Karczewskiej (z uwzględnieniem rozplotów na bezkolizyjnym przejściu przez linię kolejową,

- trasy podstawowe pozostałe wzdłuż ulic:
  - Jana Pawła II, Warszawskiej, Armii Krajowej,
  - Kołłątaja, Staszica, Karczewskiej,
  - Górnej, Andriollego,
  - Warsztatowej, Batorego,
  - Górczewskiej (w Józefowie), Mieszka I, Rycerskiej, Portowej,
  - Kraszewskiego, Majowej,
  - Grunwaldzkiej,
  - Feliksów-Esplanada, z przejściem bezkolizyjnym przez linię kolejową,
  - Narutowicza z nowo budowanym odcinkiem w kierunku drogi ekspresowej nr 17,
  - Marszałkowskiej, Suchej, Majowej, Laskowej, Wyszyńskiego, Pokojowej, przebiegu w terenie do ul. Grunwaldzkiej,
  - Wypoczynkowej,
  - Żeromskiego,
  - Reymonta (odc. ul. Żeromskiego – ul. Tatrzańska),
  - Tatrzańskiej,
  - trasa, zaczynajaca się od ul. Rakowej z południowym przedłużeniem (częściowo przebiegający poza ciągami ulicznymi) do ul. Narutowicza,
  - ścieżka po wschodniej stronie rezerwatu *Pogorzelski Mszar*.

Poza w/w trasami ścieżek rowerowych możliwe jest ustalanie innych tras w nawiązaniu do powyższych na etapie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

7.4. DODATKOWE POSTULOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ DLA UZYSKANIA PLANOWANEGO KSZTAŁTU SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

Aby uzyskać planowany kształt systemu transportowego należy:

- zmodernizować podstawowe ciągi uliczne i ograniczyć ich dostępność,

- wybudować bezkolizyjne przekroczenia linii kolejowej w ciągach ulic: Majowej/Grunwaldzkiej, Żeromskiego, Esplanada/Feliksów i Narutowicza, przy czym ciąg Esplanada-Feliksów może być realizowany wyłącznie jako pieszo-rowerowy;
- wybudować przedłużenie ul. Warsztatowej i ul. Okrzei,
- wybudować „obejście" Jabłonny i Świerku na płn. od ul. Narutowicza,
- wybudować ulicę łączącą Mlądz z Jabłonną,
- wyposażyć układ ulic lokalnych w nawierzchnię twardą ulepszoną,
- wybudować aleję po śladzie ul. Grunwaldzkiej,
- wybudować układ tras rowerowych,
- wprowadzić strefę ruchu uspokojonego w ścisłym centrum miasta,
- zapewnić miejsca parkingowe na obrzeżach w/w strefy,
- zagęścić układ tras autobusowych,
- dążyć do zwiększenia częstotliwości kursowania pociągów podmiejskich i zapewnienia bezpieczeństwa podróżnym.

8. SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ- KONCEPCJA ROZWOJU

8.1. ZAKRES INWESTYCJI DLA URUCHOMIENIA TERENÓW ROZWOJOWYCH

Założone kierunki rozwoju przestrzennego miasta będą wymagały rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Jej zakres oraz sposób rozwiązania zależny będzie od lokalizacji zabudowy w stosunku do istniejących instalacji i obiektów technicznych oraz warunków terenowych (ukształtowanie terenu).

Generalnie przyjęto prowadzenie przewodów magistralnych w projektowanych lub przewidzianych do modernizacji ulicach zbiorczych.

8.2. CELE I KIERUNKI ROZWOJU

- zapewnienie poprawy standardu usług komunalnych,
- zwiększenie niezawodności systemów infrastruktury,

- zminimalizowanie niekorzystnego ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

8.2.1. Zaopatrzenie w wodę

Należy konsekwentnie prowadzić następujące działania na rzecz osiągnięcia dostatecznych standardów obsługi:

- objęcie zasięgiem obsługi wodociągu komunalnego, wszystkich terenów stref intensywnego i średnio intensywnego zainwestowania miejskiego oraz terenów zabudowy ekstensywnej na działkach poniżej 1500 m^2,
- zachowanie stacji uzdatniania wody „Karczewska'' i „Grunwaldzka",
- [~~zachowanie stacji wodociągowej „Batorego",~~
- ~~zachowanie istniejących stref ochrony bezpośredniej dla istniejących studni oraz ewentualne wyznaczenie stref ochrony pośredniej.~~] [881]

8.2.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych

Działania na rzecz osiągnięcia dostatecznych standardów obsługi:

- odbiornikiem ścieków bytowo-gospodarczych jest istniejąca oczyszczalnia „Otwock", przy ul. Kraszewskiego, posiadająca znaczne rezerwy technologiczne - dopuszcza się jej rozbudowę o oczyszczalnię wód opadowych i roztopowych (jako wariant);
- rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej odbywać się będzie w systemie rozdzielczym, w nawiązaniu do układu już istniejącego;
- odprowadzenie ścieków do oczyszczalni odbywać się będzie w układzie grawitacyjno-pompowym;
- systematyczna likwidacja szamb na działkach zabudowy jednorodzinnej terenów podłączanych do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- opracowanie koncepcji kanalizacji deszczowej i programu zagospodarowania ścieków deszczowych.

W Otwocku istnieje dobrze rozbudowany zorganizowany system obsługi obszaru całego miasta w kanalizację sanitarną. Jego rozbudowa będzie związana z sukcesywnym powiększaniem się obszarów zainwestowanych.

[][1] zmiana SUiKZP

W zależności od warunków gruntowo-wodnych i stopnia zurbanizowania poszczególnych rejonów miasta proponuje się następujące warianty odprowadzenia wód opadowych:

Wariant I. Na terenach o dobrych warunkach gruntowo-wodnych, gdzie występują przepuszczalne grunty piaszczyste i niski poziom wody gruntowej oraz udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi min. 50% powierzchni działki inwestycyjnej - proponuje się stosowanie odwodnienia powierzchniowego poprzez zastosowanie studzienek chłonnych oraz poprzez wykonanie jednostopniowego spadu jezdni z wtopionym krawężnikiem w kierunku trawnika (ok. 60% powierzchni jezdni) w przypadku, gdy istnieje możliwość terenowa, zastosowanie rowów chłonnych z przepustami na wysokości wjazdów do posesji.

Wariant II. Na pozostałych terenach (z wyjątkiem obszaru centrum) proponuje się docelowo budowę kanalizacji deszczowej o małych zasięgach. Jako odbiornik wód deszczowych proponuje się rzekę Świder (poniżej granic rezerwatu), z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody i środowiska, przy czym w tych działaniach należy szczególnie uwzględnić wymagania ochrony rezerwatu. Zakłada się konieczność budowy układów sieci kanalizacyjnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej, dla usług oraz dla terenów działalności gospodarczej. Tereny zainwestowane podłączane będą sukcesywnie w miarę postępu robót w budowie sieci.

Wariant III. Teren centrum powinien być obsługiwany przez sieć podziemną (rozdzielczą w stosunku do kanalizacji bytowej), która ścieki deszczowe kierować będzie do zbiorczej oczyszczalni ścieków deszczowych. W zakresie lokalizacji takiej oczyszczalni należy rozważyć wariant współpracy z gminą Karczew i skorzystanie z ich systemu oczyszczania ścieków deszczowych lub zmodernizować istniejącą komunalną oczyszczalnię pod kątem przyjmowania i oczyszczania ścieków deszczowych.

Na obszarach dotychczas rolnych i zmeliorowanych, a przeznaczonych pod zabudowę do czasu realizacji kanalizacji deszczowej nakazuje się utrzymanie i odtworzenie ciągłości układów sieci rowów odwadniających, z możliwością przekształcenia ich w system odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zastępujący na części obszaru miasta układ kanalizacji deszczowej, np. w rejonach Mlądza, Jabłonny czy Soplicowa.

8.2.3. Usuwanie odpadów stałych

[~~Gospodarkę w zakresie składowania i utylizacji odpadów stałych należy prowadzić przede wszystkim w oparciu o składowisko odpadów komunalnych "Sater" w Świerku, które zgodnie z Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2023 (z załącznikami) stanowi regionalną instalację do obsługi regionu warszawskiego:~~

- ~~przewiduje się redukcję ilości odpadów komunalnych dzięki wprowadzeniu miejskich systemów preselekcji i recyklingu odpadów komunalnych i ich przerobu na kompost,~~
- ~~na terenie składowiska Sater należy rozważyć uruchomienie instalacji do mechaniczno – biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych, zgodnie z Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012-2017.~~
- ~~należy opracować i wprowadzić w życie koncepcję gospodarowania odpadami szczególnie szkodliwych (z oczyszczalni ścieków, szpitali, odpadów popromiennych z Narodowego Centrum Badań Jądrowych w Świerku) zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012-2017.~~

Przewiduje się pokrycie potrzeb w zakresie usuwania odpadów z terenu gminy mające na celu poprawianie efektywności świadczonych usług w zakresie segregacji, częstotliwości odbioru i uzyskiwania wyższych poziomów recyklingu, zgodnie z obowiązują przepisami odrębnymi, a także przepisami gminnymi.

Gmina będzie prowadziła działania celem poprawy efektywności utrzymania porządku na terenach publicznych i leśnych, w granicach gminy.

Przewiduje się redukcję ilości odpadów komunalnych poprzez wprowadzenie możliwości kompostowania w gospodarstwach domowych.

Należy opracować i wprowadzić w życie koncepcje gospodarowania odpadami szczególnie szkodliwymi (m. in. z oczyszczalni ścieków, szpitali, popromiennych), zgodnie z przepisami odrębnymi.] [891]

[][1] zmiana SUiKZP

8.2.4. Zaopatrzenie w gaz

- Przewiduje się pokrycie potrzeb w zakresie zużycia gazu na: przygotowanie posiłków, przygotowanie ciepłej wody, ogrzewanie pomieszczeń;
- Należy doprowadzić do jednolitych warunków obsługi gazowniczej w mieście, zwłaszcza w obszarach nie przewidywanych do obsługi z miejskiej sieci cieplnej.
- W celu pokrycia zapotrzebowania na gaz niezbędna jest:
  - rozbudowa istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia „Świerk" o wydajności 3000Nm^3/h do wydajności 6000Nm^3/h,
  - rozbudowa rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia w obszarach dotychczas jej pozbawionych lub obszarach, gdzie standard obsługi jest nie pełny (zbyt małe przekroje przewodów, częste awarie).

Główne rurociągi prowadzone będą w projektowanych ulicach zbiorczych oraz osiedlowych i przewidzianych do modernizacji istniejących, a nie posiadających dotychczas sieci gazowej.

Ze względu na ustabilizowanie ciśnienia w przewodach wskazane jest zamknięcie w pierścień sieci prowadzonej od Jabłonny do Mlądza z istniejącą w rejonie osiedla Sienkiewicza.

Wszystkie obiekty podłączane do projektowanych sieci będą posiadały indywidualne punkty reduktorowe.

W rejonie istniejącej sieci gazowej będą prowadzone prace podłączania budynków nieposiadających dotychczas gazu oraz nowo projektowanych.

8.2.5. Zaopatrzenie w ciepło

Rozwój zaopatrzenia w ciepło należy wiązać głównie z indywidualnymi urządzeniami pracującymi w oparciu o wykorzystanie gazu, oleju opałowego i ewentualnie energii elektrycznej z ograniczeniem paliw stałych.

- Należy przeprowadzić modernizację i rozbudowę układu ciepłowniczego zasilanego z kotłowni osiedlowej przy ul. Andriollego 64 poprzez wprowadzenie nowoczesnych kotłów, montaż automatyki i nowoczesnych wymienników ciepła;
- Należy dążyć do ograniczenia strat w sieci cieplnej poprzez termomodernizację istniejących budynków podłączonych do miejskiej sieci cieplnej oraz wymianę sieci w celu ograniczenia strat na przesyle;

- Należy rozważyć możliwość wykorzystania źródeł ciepła geotermalnego dla celów grzewczych.

8.2.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na:

- działaniach mających na celu zmniejszenie niekorzystnego oddziaływania na środowisko elementów sieciowych poprzez kablowanie, w miarę możliwości ekonomicznych i technicznych, linii energetycznych przecinających obszary zabudowane,
- maksymalnym wykorzystaniu rezerw tkwiących w istniejącej sieci energetycznej,
- modernizacji i rozbudowie sieci magistralnych i rozdzielczych SN-15kV i niskiego napięcia 380/220V.

Dopuszcza się ewentualną budowę linii elektroenergetycznej wielotorowej lub/i wielonapięciowej po trasie obecnie istniejącej linii elektroenergetycznej 400kV. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii.

Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie zbudowana na jej miejscu.

Tereny projektowane do zagospodarowania będą zaopatrywane w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV. Związana z tym będzie budowa nowych oraz modernizacja istniejących linii kablowych i napowietrznych średniego i niskiego napięcia.

Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

Na terenach o ścisłej zabudowie sieć elektroenergetyczna, szczególnie średniego i niskiego napięcia, powinna być w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych realizowana jako kablowa, dopuszcza się jednak stosowanie na tych obszarach linii elektroenergetycznych również w wykonaniu napowietrznym. Lokalizacja stacji

transformatorowych oraz przebieg linii mogą zostać określone po szczegółowym opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

[W obszarze zmiany Studium dopuszcza się lokalizację obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne, instalacje solarne na użytek własny inwestora (bez konieczności przyłączania do sieci) o mocy nie przekraczającej 100 kW. Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych niezależnie od mocy.] [901]

8.2.7. Telekomunikacja

W systemie telekomunikacji operatorzy sieci telekomunikacyjnych powinni przeprowadzić działania mające na celu zwiększenie dostępności do systemu oraz poprawy standardu usług. Obejmują one rozbudowę cyfrowych central telefonicznych, budowę nowych linii kablowych magistralnych i instalacji radiowych. Obsługa telekomunikacyjna związana z projektowanym zagospodarowaniem terenu będzie prowadzona w miarę potrzeb po opracowaniu planów zagospodarowania przestrzennego.

Postuluje się rozwój sieci teleinformatycznych i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów przepisów odrębnych, którymi w dniu uchwalenia niniejszego Studium są przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

[8a. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

Cele publiczne, o których mowa w zmianie Studium, określone zostały w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

8a.1. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego (tj. spełniających cele, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami) o znaczeniu lokalnym na całym obszarze objętym zmianą Studium. Na obszarze oznaczonym symbolem W1-1 dopuszcza się w

[][1] zmiana SUiKZP

szczególności lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych o wysokości do 18 m. Inwestycje celu publicznego związane z budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do odprowadzania i utylizacji odpadów, w tym ich składowania są dopuszczone tylko na obszarze oznaczonym symbolem O1-1.

[91]Na obszarze oznaczonym CUT-1 - Miejski Ośrodek Sportu - dopuszcza się także inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowym i regionalnym) z zabudową o wysokości do 18 m.

8a.2. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Dla obszaru zmiany Studium w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, przyjętym uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180), przewidziane zostały następujące zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

4) Modernizacja - przebudowa budynku Pawilonu Głównego Mazowieckiego Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy w Otwocku w celu poprawy standardu leczenia gruźlicy – etap II - Poprawa jakości udzielanych świadczeń medycznych;

5) Prace na linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk na odcinku Warszawa – Otwock – Dęblin – Lublin;

6) Inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja;

7) Inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja;

8) Przebudowa prawostronnego wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły w km 472+600 - 489+666 gmina Sobienie Jeziory, gmina Karczew, miasto Karczew, miasto Otwock.][921]

[91] Akapit dodany w związku ze zmiana Studium 2023 r.
[][1] zmiana SUiKZP

9. OBSZARY WYZNACZONE DO OBJĘCIA OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

9.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

9.1.1. Obszary wskazane na podstawie przepisów odrębnych

W momencie ustanowienia Parku Kulturowego powstanie obligatoryjny obowiązek sporządzenia planów miejscowych w jego granicach. Przybliżony maksymalny zasięg tego obszaru oznaczono na planszy pt. „Realizacja polityki przestrzennej".

9.1.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

Obszary przewidziane do przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, to głównie tereny rozwojowe w wschodniej części miasta, obejmujące fragmenty dawnych wsi. Obszary te oznaczono na planszy pt. „Realizacja polityki przestrzennej".

9.1.3. Obszary przestrzeni publicznych

Tereny strefy „city" położone w śródmieściu miasta stanowią równocześnie obszary przestrzeni publicznej.

9.1.4. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Sporządzeniem planów miejscowych należy objąć rejony lokalizacji obiektów handlowych wskazanych w Studium, a więc prawie cały obszar położony w sąsiedztwie szosy lubelskiej (obszary U/P-6, U/P-7, [~~U/P-8 i U/P-9~~ U/P1-4, U/P1-5 oraz M/U1-4][931]) oraz przy ulicy Warsztatowej (obszary U/P-1 i [~~U/P-2~~ U/P1-1][1]), a także obszar [~~U/M-19~~ U/M1-1][1] [~~oraz obszar C-5~~][941].

[][1] zmiana SUiKZP

9.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Są to obszary nie przewidziane w dotychczasowej polityce przestrzennej na cele inwestycyjne, w stosunku do których zmieniły się w ciągu ostatnich lat uwarunkowania społeczne i przestrzenne.

Studium wyznacza na cele inwestycyjne nowe tereny, głównie w rejonie:

- centralnej części Soplicowa,
- północnej części Świdra w rejonie ulic Kossaka-Zielonej,
- centralnej i północnej części Wólki Mlądzkiej.

Analiza obszaru pod kątem prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w aspekcie proponowanych kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego wskazuje na to, że w najbliższej perspektywie uchwałami w sprawie przystąpienia do sporządzania mpzp powinny być objęte następujące obszary:

- *obszar Rejonu Działalności Gospodarczej wraz z postulowanym technopolem* - jako obszar potencjalnie najistotniejszych inwestycji w skali całego miasta,
- *obszar leczniczo - wypoczynkowy* - związany z istniejącymi obiektami lecznictwa zamkniętego (szpitale, dawne sanatoria) w Śródborowie, skupionymi w przeważającej mierze w obszarze zalesionego pasma wydmowego, posiadającego unikalny mikroklimat, szczególnie rejon przebiegu ciągu spacerowego wymagający starannego wytyczenia i zorganizowania;
- *obszar rekreacyjno-wypoczynkowy* – wyznaczony na terenach Mlądza i Teklina, dostępnych dla funkcji wymagających znacznych powierzchni terenów, obiektów i urządzeń do aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych, gdzie mogą być zlokalizowane (na wschód od ul. Mlądzkiej) ośrodki aktywnej rekreacji oraz regeneracji sił, takie jak:
  - pole golfowe,
  - ośrodek jeździecki z rozbudowanym programem hipoterapii,
  - aquapark - zespół o programie rekreacyjno - basenowym, uzupełniony o funkcje rehabilitacyjne (np. gabinety do zabiegów hydro i fizykoterapeutycznych),
  - rodzinny park rozrywki,

– zespoły kortów tenisowych, instytuty odnowy biologicznej, *spa* itp.;

- *obszar w rejonie przystanku kolejowego Świder*, obejmujący szczególnie tereny po obu stronach ul. Grunwaldzkiej (między ulicami Majową i Samorządową), projektowanej jako aleja parauzdrowiskowa - rozpoczynająca się w pobliżu przystanku kolejowego, której głównymi elementami w tym rejonie będzie zabudowa pensjonatowa lokalizowana również w części zalesionej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- *obszary Świdra Zach.,* obejmujące tereny położone między ulicami Kołłątaja i Marusarzówny oraz Wiejską – Łukasińskiego –Tysiąclecia, wymagające sanacji i uzupełnień oraz uporządkowania układu komunikacyjnego;
- *obszar na Kresach,* obejmujący tereny położone między ulicami Staszica i Szkolną, przylegający do terenów ścisłego centrum, wymagający rehabilitacji i przekształceń;
- *obszar Jabłonna-Świerk,* obejmujący tereny na północ od pasma zabudowy wzdłuż ul. Narutowicza, wskazane do zabudowy;
- [95]~~*obszar przy granicy z Karczewem,* obejmujący tereny między ul. Hrabiego i ul. Ługi wskazany do opracowania planu z dopuszczeniem zabudowy na działkach leśnych.~~

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Powierzchnia użytków rolnych w Otwocku wynosi 1357 ha co stanowi 28,7% powierzchni miasta. Grunty orne zajmują 80,2%, łąki i pastwiska 15,7%, sady 4,1% wszystkich gruntów rolnych. Przeważająca większość tych gruntów jest obecnie odłogowana. Spowodowane jest to nieopłacalnością produkcji na słabych glebach.

Gospodarstwa indywidualne zajmowały blisko 97% powierzchni użytków rolnych ogółem. Gospodarstwa rolne charakteryzowały się dużym rozdrobnieniem – średnia wielkość gospodarstwa wynosiła 1,84 ha – przy średniej dla dawnego woj. warszawskiego 5,9ha. Podstawowymi uprawami były: żyto, owies i ziemniaki.

Większość rolników zainteresowana jest zmianą gruntów rolnych na tereny budowlane, toteż w studium wskazuje się tereny rolne pod zabudowę i pod zagospodarowanie rekreacyjno – wypoczynkowe.

[95] Treść wyliczenia wykreślona w związku ze zmiana Studium 2023 r.

W Otwocku zdecydowaną większość lasów stanowią bory sosnowe – typowe i mieszane - na siedliskach świeżych (86%). Znikomy jest udział lasów liściastych (4%).

Znaczenie gospodarcze lasów jest minimalne, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta spełniać powinny one głównie funkcje klimatyczne i rekreacyjne.

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

11.1 OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ

Otwock w całości znajduje się w zlewni Wisły, przy czym północna część miasta odwadniana jest przez Świder.

Ujściowy odcinek doliny Świdra znajduje się w zasięgu fali powodziowej Wisły - wody Wisły wlewają się do doliny Świdra. Najbliższy wodowskaz na Wiśle (Nadwilanówka) położony jest przy kanale ujmującym wodę dla E.C. Siekierki na 504 km rzeki. Rzędna zera wodowskazu - 76,68 m n.p.m. Znajduje się on ok. 12,5 km poniżej ujścia Świdra. Uwzględniając spadek rzeki rzędna lustra wody Wisły na wysokości ujścia Świdra jest o ok. 4,4 m wyższa (przy stanie średnim znajduje się na wysokości 84,8 m n.p.m.).

W przypadku nadejścia ekstremalnie wysokiego stanu Wisły lustro wody na wysokości ujścia Świdra może znaleźć się na rzędnej ok. 90 m n.p.m. Wówczas wody powodziowe Wisły zalewają całą powierzchnię tarasu zalewowego i wlewają się do ujściowego odcinka doliny Świdra – powodując tzw. cofkę. W przypadku gdy w wyniku bardzo mało prawdopodobnego zbiegu okoliczności nastąpi nałożenie się fal powodziowych Wisły i Świdra cała powierzchnia tarasu zalewowego Świdra, a także niektóre obniżenia tarasu nadzalewowego znajdą się pod wodą.

Na rysunku nr 3 pt „*Kierunki rozwoju miasta - struktura funkcjonalno-przestrzenna*" naniesiono strefę zagrożenia powodziowego zarówno od Wisły jak i od Świdra, wg opracowania RZGW w Warszawie "Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej" z 2006 r., w którym wskazano tereny bezpośredniego (obecnie szczególnego) i potencjalnego narażenia na niebezpieczeństwo powodzi.

Dopuszcza się realizację zbiornika retencyjnego Bojary na końcowym odcinku rzeki, między mostami drogowymi, poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody.

Zbiornik pełniłyby funkcje przeciwpowodziowe i częściowo rekreacyjne, pod warunkiem uzyskania stosownych aktów prawa dopuszczających taką działalność w sąsiedztwie obszarów objętych formami ochrony przyrody, w trybie ustawy o ochronie przyrody. Realizacja zbiornika nie może wpłynąć negatywnie na rezerwat przyrody *Świder*.

Studium wskazuje także na możliwość realizacji zbiornika retencyjnego „Meran".

Zasady prowadzenia robót na terenach zalewowych określa Prawo Wodne.

Ponadto na obszarze sąsiadującym z Pogorzelską Strugą w Soplicowie mogą okresowo pojawić się obszary podtopień związanych ze złym systemem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z tego rejonu. Podtopienia związane z wysokim poziomem wód gruntowych po intensywnych opadach mogą też się pojawiać okresowo na terenie Teklina, w rejonie ulic Grunwaldzkiej i Żeromskiego oraz na terenie Mlądza i na terenie Jabłonny. Zainwestowanie tych terenów wymaga więc uprzedniej modernizacji i przebudowy systemu odwadniającego.

[Obszar zmiany Studium w niewielkiej części położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanym na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego:

3) Q10% - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
4) Q1% - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,

jak również w granicach obszaru zagrożenia powodzią Q0,2%, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne.] [961]

11.2. OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na odcinkach, gdzie taras zalewowy Świdra przylega bezpośrednio do wysoczyzny bądź wyższych tarasów plejstoceńskich Wisły, granicą jest młoda, stroma (do 30°) krawędź erozyjna o

[][1] zmiana SUiKZP

wysokości do 6 m. Strome, erodowane przez rzekę krawędzie (skarpy) nie są stabilne - zachodzą na nich procesy zboczowe (ruchy masowe - zsuwy, spełzywanie).

Wzdłuż eksponowanych odcinków skarp konieczne jest wyznaczenie strefy ochronnej. Strefa zabezpieczająca stateczność zbocza powinna mieć szerokość równą co najmniej podwójnej wysokości zbocza. W strefie ochrony skarp postuluje się całkowitą rezygnację z zabudowy kubaturowej, która dodatkowo obciąża grunt. Pozostawienie pasa bezpośrednio przylegającego do skarpy jako obszaru wolnego od zabudowy, zabezpieczy obiekty znajdujące się na zapleczu przed możliwym, w dłuższej perspektywie czasu, wystąpieniem ruchów masowych. Jednocześnie brak znaczących działań inwestycyjnych w tej strefie nie będzie prowokował zagrożenia takimi ruchami. Ważną funkcję ochronną na skarpie i jej zapleczu spełnia szata roślinna. Szczególną rolę mechanicznego utrzymywania skarpy pełnią głęboko korzeniące się drzewa. Ponadto roślinność poprzez transpirację w okresach wegetacyjnych powoduje przesuszanie gruntów skarpy. Stąd istniejąca roślinność skarpy i przylegającego doń pasa powinna być szczególnie chroniona i uzupełniona o nowe nasadzenia.

12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI

12.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ

Tereny zabudowane Otwocka to mozaika zróżnicowanych zespołów, zarówno pod względem fizjonomii, stanu technicznego, jak i typu zabudowy. Część z nich wymaga przekształceń zarówno ze względu na ich strukturę funkcjonalną i stan techniczny, jak i ze względu na rolę i znaczenie tych obszarów w mieście.

Dotyczy to w pierwszym rzędzie:

- obszaru ścisłego centrum i przylegającego do niego od strony zachodniej terenu na Kresach,
- obszarów Zamlądza i Mlądza, na których występować będzie wymiana zabudowy rolniczej na zabudowę nierolniczą związaną z mieszkalnictwem i rekreacją.

12.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI

- Rehabilitacji wymagają przede wszystkim zespoły zabudowy objęte strefą ochrony WKZ;
- Na terenie całego miasta rehabilitacji wymaga większość przestrzeni ulicznych zarówno w sensie wyposażenia, jak i zagospodarowania przestrzeni przyulicznej znajdującej się w liniach rozgraniczających ulic. Jest to ważne zważywszy na fakt, że walory przestrzeni ulicznych mają decydujące znaczenie dla percepcji ogólnego obrazu miasta. W przypadku ulic gminnych władze Otwocka mogą przystępować do prawidłowego zagospodarowywania tych terenów. Dotyczy to zarówno uporządkowania takich elementów jak: nawierzchnie jezdni, chodniki czy oświetlenie, jak również zabudowy usługowej chętnie lokującej się przy ważniejszych ciągach komunikacyjnych, mającej istotny wpływ na kształt pierzei ulic.

12.3. OBSZARY WSKAZANE DO REWITALIZACJI

Zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Otwocka na lata 2009-2015 przyjętym Uchwałą Nr XXXV/233/09 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 maja 2009 r. (z późn zmianami), „zasadniczym celem rewitalizacji miasta jest ożywienie gospodarcze i społeczne, a także zwiększenie jego potencjału turystycznego i kulturalnego, w tym poprzez nadanie obiektom i terenom zdegradowanym nowych funkcji społeczno-gospodarczych".

Rewitalizacja powinna objąć kilka terenów miasta, w tym „Dolinę Świdra", strefę leczniczo-wypoczynkową, rejon Narodowego Centrum Badań Jądrowych w Świerku, oraz - w pierwszym rzędzie - obszar centrum miasta o zasięgu wyznaczonym ulicami: Świderska - Sierpińskiego - Kołłątaja - Świderska - Kościelna - Kruczkowskiego - Czaplickiego - Kościuszki - Samorządowa - Żeromskiego - Filipowicza - Poniatowskiego - Pułaskiego - Andriollego - Powstańców Warszawy - Staszica (tj. fragment większego obszaru wyznaczonego w programie), którego wyłącznie handlowy charakter oraz przypadkowość zabudowy i nieuporządkowany układ uliczny wymagają szybkiej interwencji.

[W obszarze zmiany Studium wskazuje się dodatkowe obszary wskazane do rewitalizacji w granicach oznaczonych na rysunku kierunków.][971]

[][1] zmiana SUiKZP

12.4. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI

Zmiany zagospodarowania [~~wymaga teren byłego składowiska odpadów, podobnie jak~~ wymagają][1] tereny starorzeczy Jagodzianki - wskazane do zagospodarowania pod funkcje rekreacyjno-sportowe. [Zaleca się rekultywację obszarów, na których zaprzestano prowadzenia gospodarki odpadami pod obszary usług sportu i rekreacji.][1]

[12.5. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI

W obszarze zmiany Studium nie występują obszary wymagające remediacji.

12a. OBSZARY ZDEGRADOWANE

W obszarze zmiany Studium nie występują obszary zdegradowane.] [1]

13. ZAGOSPODAROWANIE ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM KRYZYSOWYM

Dla zapewnienia ochrony ludności miasta w przypadku zagrożeń, na terenie Otwocka należy utrzymać w stałej gotowości eksploatacyjnej następujące awaryjne ujęcia wody oraz schrony i ukrycia schronowe:

- dwie studnie przy Mazowieckim Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy, ul. Reymonta 89/91 (wydajność 7.776 m^3/dobę),
- schron typu I przy ul. Kmicica 5 – własność OSM,
- ukrycia schronowe przy ulicy Karczewskiej: 43 (własność ZGM), 44 (własność ZGM), oraz 26 (własność WAM).

14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na rysunku nr 3 pt. „Kierunki rozwoju miasta - struktura funkcjonalno-przestrzenna" naniesiono teren zamknięty - linię kolejową.

15. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

15.1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM ROZWIĄZAŃ

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/250/05 Rady Miasta Otwocka z dnia 1 lutego 2005 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka opracowano projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzony dla obszaru całej gminy.

Przedkładany projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Zmiana dotychczasowej polityki przestrzennej miasta wynika przede wszystkim z:

- konieczności wypełnienia przez Studium zakresu problematyki wymaganej przez Ustawę o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym z 2003 r.,
- konieczności wskazania kierunków rozwoju przestrzennego miasta odpowiadających jego obecnym potrzebom.

Studium ustala, że głównymi celami rozwoju Otwocka są:

- osiągnięcie wysokiego standardu zamieszkania, pracy i wypoczynku, w tym zapewnienie nowych terenów mieszkaniowych, także dla zabudowy mieszkaniowej o wysokim standardzie, oraz wskazanie obszarów rozwojowych dla tworzenia miejsc pracy na miejscu, w oparciu o system dróg tranzytowych i rozbudowę wewnątrzmiejskiego układu drogowo-ulicznego;
- wykształcenie korzystnego przestrzennego wizerunku miasta w oparciu o ochronę najcenniejszych elementów środowiska kulturowego oraz dowiązanie się nową zabudową do charakteru zabudowy historycznej;
- wykreowanie znaczącego ośrodka wielofunkcyjnego o charakterze ponadlokalnym poprzez ugruntowanie znaczenia miasta jako wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w południowo-wschodniej części aglomeracji warszawskiej, wraz z rewitalizacją i

rozbudową centrum miasta oraz realizacją nowych terenów miejsc pracy, sportu i rekreacji oraz usług zdrowia;

- ochrona najcenniejszych zasobów i walorów środowiska przyrodniczego wraz z wytworzeniem systemu terenów rekreacyjno-sportowych o znaczeniu regionalnym;

Słowniczek:

Ilekroć w Studium jest mowa o:

- **mieście** – należy przez to rozumieć miasto Otwock, chyba, że z treści zapisu wynika inaczej;
- **dzielnicy miasta** - należy przez to rozumieć nieformalne, zwyczajowe nazwy poszczególnych rejonów miasta Otwocka;
- **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć funkcje określające sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
- **WKZ** – należy przez to rozumieć właściwy organ ochrony zabytków (Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).
- **wskaźniku intensywności zabudowy –** należy przez to rozumieć wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki budowlanej, realizowaną jako nawierzchnię ziemną urządzoną na gruncie w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin lub jako wodę powierzchniową.

[Zgodnie z Uchwałą Nr LI/391/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zmienioną Uchwałą Nr LXIII/496/2018 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 marca 2018 r. opracowano zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzoną dla obszarów wskazanych na załączniku graficznym do ww. uchwały. Zmiana Studium podyktowana była przede wszystkim koniecznością wprowadzenia zmian do układu komunikacyjnego w obszarze zmiany Studium, jak również korekty przeznaczeń poprzez wykluczenie niektórych funkcji

z poszczególnych terenów oraz usunięcia omyłek pisarskich. Zaktualizowano uwarunkowania wynikające ze zmian w przepisach prawa i istniejącego zagospodarowania. Zmiana Studium została sporządzona w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.] [981]

[99]Zgodnie z uchwałą nr LXXXIII/909/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, opracowano zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzoną dla 7 obszarów wskazanych na załączniku graficznym do ww. uchwały. Ze względu na fakt, że jest to kolejna zmiana ww. dokumentu, w tomie I – uwarunkowania rozwoju, jak i w tomie II – kierunki zagospodarowania przestrzennego, wprowadzone modyfikacje opatrzone zostały przypisem, że jest to zmiana Studium z 2023 r.

Za najistotniejsze uwarunkowania zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego lub zasad zagospodarowania 7 obszarów zmiany Studium uznano:

- utrzymujący się ujemny przyrost ludności Otwocka, którego tempo jest szybsze niż przewiduje prognoza GUS;
- rosnący wskaźnik udziału ludności w wieku poprodukcyjnym w populacji Otwocka,
- podnoszenie się poziomu życia mieszkańców Otwocka i rosnące oczekiwania mieszkańców w odniesieniu do wyglądu miasta, zwłaszcza przestrzeni publicznych,
- niewielki udział publicznych terenów zieleni w centrum miasta,
- rosnącą popularność uprawiania sportu amatorskiego w Otwocku w związku z ogólnymi tendencjami do przestawiania się na zdrowy tryb życia,
- dekapitalizację obiektów miejskiego ośrodka sportu i niewystarczającą bazę obiektów sportowych do uprawiania sportu amatorskiego oraz sportów kwalifikowanych, mających w Otwocku długą tradycję i liczne sukcesy,
- przechodzenie w ręce prywatne dużych zabytkowych obiektów lecznictwa i konieczność stworzenia warunków do rewaloryzacji i jednocześnie adaptacji tych obiektów do nowych funkcji odpowiadających aktualnym potrzebom,
- przeszacowaną w stosunku do potrzeb rezerwę terenów przewidzianych w dokumentach planistycznych pod rozwój strefy zainwestowania miejskiego, zwłaszcza tych planowanych na gruntach aktualnie zalesionych,
- spadek lesistości Otwocka obserwowany od 2011 r. i pogarszające się warunki do odnowy drzewostanów sosnowych w strefie zainwestowania miejskiego,
- rozpraszanie zabudowy na terenach bez dostępu do infrastruktury,
- konieczność adaptacji do zmian klimatu,

Uwzględniając wymienione uwarunkowania zmiana Studium z 2023 r. realizuje następujące cele szczegółowe:

[][1] zmiana SUiKZP
[99] Akapity dodane w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

- znaczne ograniczenie powierzchni terenów przewidzianych dotychczas w kierunkach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową na działkach leśnych bez dostępu do infrastruktury,
- korekta rozkładu terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniająca popyt na te tereny oraz lokalizację względem istniejącej miejskiej infrastruktury zbiorczej,
- rozbudowa Miejskiego Ośrodka Sportu, przeznaczenie większej powierzchni pod usługi sportu, rekreacji i turystyki (CUT) co stworzy warunki do uprawiania sportu zarówno amatorskiego, jak i kwalifikowanego przez mieszkańców miasta, a w przypadku sportu kwalifikowanego także w skali ponadlokalnej,
- korekta rozkładu w strefie śródmiejskiej terenów, gdzie dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna,
- stworzenie warunków do rewaloryzacji i rewitalizacji d. sanatorium przeciwgruźliczego przy ulicy Samorządowej, przez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej,
- ukierunkowanie zagospodarowania centralnego placu miejskiego (Plac Niepodległości) jako terenu zieleni, tworzącego wraz z Skwerem 7 Pułku Ułanów, otoczeniem zabytkowego dworca PKP oraz ulicą Kościelna osiowy układ reprezentacyjnych przestrzeni publicznych akcentujących centrum Otwocka,
- zmiana lokalizacji rezerwy pod cmentarz, w taki sposób, aby nie sąsiadowała bezpośrednio z terenami zabudowy mieszkaniowej.

Bilans obszarów funkcjonalnych przed i po zmianie Studium przedstawia tabela.

obszar funkcjonalny		powierzchnia w ha			udział w obszarze miasta		
symbol	nazwa	stan przed zmianą	stan po zmianie z 2023 r.	różnica	stan przed zmianą	stan po zmianie z 2023 r.	różnica
C	obszary funkcjonalnego centrum miasta	100,0	99,3	-0,7	2,1%	2,1%	-0,01%
CUT	obszary usług sportu, rekreacji i turystyki	27,1	43,5	16,3	0,6%	0,9%	0,35%
I	infrastruktura	60,0	60,0	0,0	1,3%	1,3%	0,00%
KK	kolej	29,9	29,9	0,0	0,6%	0,6%	0,00%
M	obszary mieszkaniowe	604,0	591,1	-12,9	12,8%	12,5%	-0,27%
M/U	obszary mieszkaniowo-usługowe	312,7	290,4	-22,3	6,6%	6,1%	-0,47%
ME	obszary mieszkaniowe zabudowy ekstensywnej	277,5	277,5	0,0	5,9%	5,9%	0,00%
MNL	obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych	743,9	735,9	-8,0	15,7%	15,6%	-0,17%
PT	obszar produkcyjno-techniczny	46,7	46,7	0,0	1,0%	1,0%	0,00%

U	obszary usługowe	54,1	54,1	0,0	1,1%	1,1%	0,00%
U/M	obszary usługowo-mieszkaniowe	205,1	209,7	4,6	4,3%	4,4%	0,10%
U/P	obszary usługowo-produkcyjne	204,4	199,6	-4,8	4,3%	4,2%	-0,10%
UE	obszary usług ekstensywne w zieleni	45,0	45,0	0,0	1,0%	1,0%	0,00%
US/ZR	obszary usług sportu i rekreacji	234,2	234,2	0,0	4,9%	4,9%	0,00%
UZ	obszary zabudowy usług zdrowia	120,2	120,2	0,0	2,5%	2,5%	0,00%
W	wody	78,1	78,1	0,0	1,7%	1,7%	0,00%
ZC	cmentarz, rezerwa pod cmentarz	25,5	20,4	-5,1	0,5%	0,4%	-0,11%
ZL	lasy	18,9	59,5	40,6	0,4%	1,3%	0,86%
ZL/ZP	parki leśne	58,1	58,1	0,0	1,2%	1,2%	0,00%
ZN/ZL	zieleń naturalna lub lasy w granicach obszarów ochrony przyrody	1128,3	1123,2	-5,1	23,8%	23,7%	-0,11%
ZP	zieleń publiczna w tym ogródki działkowe	48,3	49,0	0,7	1,0%	1,0%	0,01%
KD	układ drogowy	309,1	305,8	-3,2	6,5%	6,5%	-0,07%
	razem miasto Otwock	**4731**	**4731**	**0,0**	**100,0%**	**100,0%**	**0,00%**

W wyniku zmiany Studium zmalała powierzchnia obszarów zabudowy: funkcjonalnego centrum miasta, mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych i usługowo-produkcyjnych oraz dróg. Nieznacznie wzrosła powierzchnia obszaru usługowo-mieszkaniowego.

W wyniku zmiany Studium wzrosła powierzchnia obszarów usług sportu, rekreacji i turystyki, zieleni publicznej oraz lasów, Nieznacznie zmalała powierzchnia rezerwy pod cmentarz oraz lasów w granicach obszarów ochrony przyrody.

W wyniku zmiany Studium strefa przyrodnicza miasta została powiększona o 42,85 ha, strefa miejska została ograniczona o 42,53 ha, o 0,32 ha zmniejszyła się strefa śródmiejska.

Wprowadzenie odpowiednich modyfikacji kierunków zagospodarowania przestrzennego, które realizują ww. cele, poprzedziła aktualizacja uwarunkowań rozwoju miasta Otwocka.

Dla zmiany Studium zainicjowanej w maju 2023 r. obowiązują przepisy ustawy opublikowanej w Dz. U. z 2023 r. poz.977.

15.2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

15.2.1. Koncepcja rozwoju przestrzennego miasta

Otwock spełniać będzie kilka funkcji, z których podstawowymi są:

- przygotowanie miasta do roli suburbium Warszawy - miejsca lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej,
- wzmocnienie roli miasta jako ośrodka administracji szczebla powiatowego i centrum usług publicznych i komercyjnych ponadlokalnych dla powiatu otwockiego,
- wzmocnienie roli miasta jako samodzielnego organizmu miejskiego samowystarczalnego w zakresie miejsc pracy,
- historyczna rola Otwocka jako kurortu klimatycznego, predysponowanego obecnie do rozwoju obiektów związanych z odnową biologiczną,
- utrzymanie roli miasta jako unikatowego ośrodka lecznictwa zamkniętego chorób płuc i krążenia,
- wzmocnienie roli miasta jako ośrodka wypoczynku weekendowego i świątecznego dla aglomeracji warszawskiej.

15.2.2. Konieczne działania dla realizacji przyjętego rozwoju

Za najważniejsze działania dla realizacji wielofunkcyjnego rozwoju struktury przestrzennej miasta uznano:

- wykreowanie centrum Otwocka;
- wyznaczenie terenów dla nowej zabudowy: ukształtowanie zespołu - założenia leczniczo-wypoczynkowego, skupiającego obiekty i obszary przeznaczone do aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej zapewniającej miejsca pracy na miejscu;
- zachowanie „zielonego trzonu" miasta;
- uporządkowanie układu komunikacyjnego miasta;
- uzbrojenie nowych terenów rozwojowych;

15.2.3. Kierunki rozwoju przestrzennego

Strefy strukturalne

Miasto podzielono na następujące strefy strukturalne:

- city,
- śródmiejską,
- miejską,

- podmiejską,
- przyrodniczą,

tworzące podstawowy system rozwojowy miasta, dla których to stref wskazano maksymalne wysokości zabudowy oraz maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy.

Rejony funkcjonalne

Wyznaczono następujące rejony funkcjonalne:

- rejony mieszkaniowe, z [~~terenami~~ obszarami][1] mieszkaniowo-usługowymi M/U [, obszarami mieszkaniowo-usługowymi M/U1][1] i [~~terenami~~ obszarami][1] mieszkaniowymi M;
- rejony przyrodniczo-mieszkaniowe, z [~~terenami zieleni leśnej dopuszczonymi do zabudowy ekstensywnej~~ obszarami mieszkaniowymi, zabudowy ekstensywnej][1] ME [, obszarami mieszkaniowymi, zabudowy ekstensywnej ME1, obszarami zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych MNL1] *[1001]* oraz [~~terenami~~ obszarami][1] zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych MNL;
- rejony przyrodniczo-wypoczynkowe, z [~~terenami leśnymi i zieleni naturalnej położone w granicach form ochrony przyrody (w tym tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego)~~ zielenią naturalną, w tym lasami w granicach obszarów ochrony przyrody][1] ZN/ZL, [, zielenią naturalną, w tym lasami w granicach obszarów ochrony przyrody ZN/ZL1,][1] [~~terenami leśnymi~~ lasami][1] ZL [oraz lasami ZL1][1], [~~terenami parków leśnych~~ parkami leśnymi][1] ZL/ZP i [~~terenami zieleni publicznej, w tym ogródków działkowych~~ zielenią publiczną, w tym ogródkami działkowymi][1] ZP [i zielenią publiczną, w tym ogródkami działkowymi ZP1][1] oraz [~~terenami~~ obszarami zabudowy][1] usług zdrowia UZ, [obszarami zabudowy usług zdrowia UZ1,][1] [~~terenami~~ obszarami][1] usług turystyki [~~i sportu~~][1] CUT i [~~terenami~~ obszarami][1] usług sportu i rekreacji [~~(aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych)~~][1] US/ZR [, oraz obszarami usług sportu i rekreacji US/ZR1][1011];
- rejony aktywizacji gospodarczej z [~~terenami~~ obszarami][1] produkcyjno-technicznymi [~~PT~~ PT1][1], [~~terenami~~ obszarami][1] usługowo-produkcyjnymi U/P, [obszarami usługowo-produkcyjnymi U/P1,][1] [~~terenami funkcji centralnych miasta~~ funkcjonalnym centrum

[][1] zmiana SUiKZP
[][1] zmiana SUiKZP

miasta][1] C, [~~terenami~~ obszarami][1] usługowo-mieszkaniowymi U/M, [obszarami usługowo-mieszkaniowymi U/M1,][1] [~~terenami~~ obszarami][1] usługowymi U i [~~terenami usług ekstensywnych~~ usługami ekstensywnymi][1], w zieleni UE;

- rejony technicznej obsługi miasta.

Dla poszczególnych rejonów ustalono wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalne powierzchnie działek budowlanych.

[102]Bilans obszarów funkcjonalnych po zmianie z 2023 r. przedstawia tabela.

symbol obszaru funkcjonalnego	nazwa obszaru funkcjonalnego	[ha]	%
C	obszar funkcjonalnego centrum miasta	99,3	2,1%
CUT	obszar usług sportu, rekreacji i turystyki	43,5	0,9%
M	obszar mieszkaniowy	591,1	12,5%
ME	obszar mieszkaniowy zabudowy ekstensywnej	277,5	5,9%
MNL	obszar zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych	735,9	15,6%
M/U	obszar mieszkaniowo-usługowy	290,4	6,1%
U/M	obszar usługowo-mieszkaniowy	209,7	4,4%
U	obszar usługowy	54,1	1,1%
UE	obszar usług ekstensywny w zieleni	45,0	1,0%
UZ	obszar zabudowy usług zdrowia	120,2	2,5%
PT	obszar produkcyjno-techniczny	46,7	1,0%
U/P	obszar usługowo-produkcyjny	199,6	4,2%
ZC	cmentarz, rezerwa pod cmentarz	20,4	0,4%
US/ZR	obszar usług sportu i rekreacji	234,2	4,9%
ZP	zieleń publiczna w tym ogródki działkowe	49,0	1,0%
ZL/ZP	park leśny	58,1	1,2%
ZN/ZL	zieleń naturalna lub las w granicach obszarów ochrony przyrody	1123,2	23,7%
ZL	lasy	59,5	1,3%
W	wody otwarte	78,1	1,7%
I	infrastruktura	60,0	1,3%
KK	kolej	29,9	0,6%
KD	układ drogowy	305,8	6,5%
	razem miasto Otwock	4731,0	100,0%

Bilans rejonów funkcjonalnych po zmianie Studium z 2023 r. przedstawia tabela

rejony funkcjonalne	ha	%

[102] Tabele z bilansami wstawiono w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

rejony mieszkaniowe (M/U, M)	881,4	19%
rejony przyrodniczo-mieszkaniowe (ME, MNL)	1013,3	21%
rejony przyrodniczo-wypoczynkowe (ZN/ZL, ZL, ZL/ZP, UZ, CUT, ZP, US/ZR)	1687,6	36%
rejony aktywizacji gospodarczej (PT, U/P, C, U/M, U,UE)	654,4	14%
rejony technicznej obsługi miasta (I,ZC)	80,4	2%
transport	335,8	7%
wody otwarte	78,1	2%
razem miasto Otwock	4731,0	100%

15.2.4. Kierunki rekompozycji struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta

Założono następujące zasadnicze kierunki rekompozycji:

- uporządkowanie i wypełnienie istniejącej tkanki miejskiej w części zachodniej miasta;
- rozwój pasm zabudowy w części wschodniej miasta wzdłuż głównych ciągów drogowych;
- zachowanie „zielonego trzonu" miasta;
- ochrona kompleksu szpitalnego**,** skupiającego obiekty lecznictwa zamkniętego;
- wyznaczenie obszaru wschodniej dzielnicy przemysłowej;
- ukształtowanie otwockiego centrum.

Wskazano główne założenia urbanistyczne kształtujące atrakcyjne przestrzenie publiczne:

- otwockie centrum, usytuowane w rejonie dworca kolejowego Otwock,
- aleja parauzdrowiskowa ukształtowana w oparciu o przebieg ul. Grunwaldzkiej,
- bulwar nad Świdrem,
- ciąg spacerowy poprowadzony w dolnych partiach pasma wydmowego.

Dla poprawności rozwoju miasta przyjęto wskaźniki "wyposażenia" miasta w infrastrukturę społeczną, w tym oświatę, usługi zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji oraz kultury.

15.2.5. Środowisko przyrodnicze

Wskazano główne walory środowiska przyrodnicze, w tym wały i wzniesienia wydmowe, doliny rzeczne, lasy i zieleń naturalną, główne i lokalne powiązania ekologiczne.

Wskazano formy ochrony przyrody, występujące na obszarze miasta:

- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły;
- Rezerwaty - *Pogorzelski Mszar*, *Świder*, *Wyspy Świderskie*,
- Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z jego otuliną,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- pomniki przyrody.

Jako kierunki działań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustalono m.in.:

- zachowanie i wzmacnianie systemu przyrodniczego miasta;
- wzmocnienie kondycji ekologicznej lasów;
- opracowanie programu przystosowania lasów do pełnienia funkcji rekreacyjno-turystycznej i leczniczo-wypoczynkowej;
- ochronę cyrkulacji wody w środowisku.

15.2.6. Środowisko kulturowe

Na środowisko kulturowe Otwocka składają się:

- historyczny układ urbanistyczny poszczególnych fragmentów miasta - ogrodu;
- obiekty zabytkowe;
- miejsca historyczne włączone w sieć szlaków turystycznych;
- stanowiska archeologiczne.

Jako główne działania wyszczególniono m.in.:

- utrwalenie pensjonatowo-letniskowych funkcji miasta;
- zachowanie historycznie ukształtowanego centrum Otwocka;
- zachowanie tam, gdzie jest to możliwe, dużych powierzchni parceli;
- zachowanie historycznej funkcji handlowej i mieszkaniowej w centrum i przy głównych ulicach;
- ochronę widoku obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ich zabezpieczenie;
- zachowanie bez zmian, elementów układu przestrzennego i ulic tych założeń przestrzennych, które spełniały idee miast ogrodów.

Uznano, iż najlepszym i najskuteczniejszym sposobem ochrony unikalnego charakteru zespołów o historycznym układzie przestrzennym będzie ustanowienie w mieście Parku Kulturowego.

15.2.7. Kierunki rozwoju funkcji wypoczynkowo-leczniczej i rekreacyjnej

Wskazano na potrzebę podjęcia działań dla realizacji bogatej oferty leczniczo-wypoczynkowej (w tym parauzdrowiskowej) dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej poprzez wykorzystanie unikalnych w skali kraju zasobów przyrodniczych miasta, zarówno dla obsługi mieszkańców Otwocka jak i przede wszystkim przyjezdnych z obszaru aglomeracji warszawskiej.

15.2.8. Kierunki kształtowania systemu transportu

Za główne cele rozbudowy systemu transportowego uznano:

- rozwój połączeń drogowych z układem dróg krajowych i wojewódzkich;
- ukształtowanie sprawnego wewnątrzmiejskiego układu drogowego;
- wyeliminowanie ruchu ciężkiego z obszaru miasta poprzez utworzenie baz przeładunkowych na obrzeżach miasta;
- jakościowe zmiany w funkcjonowaniu transportu zbiorowego, w szczególności komunikacji kolejowej;
- zorganizowanie systemu parkowania pojazdów;
- wytworzenie układu ścieżek rowerowych.

Wskazano układ drogowo uliczny, zakładający tranzyt po obrzeżach miasta (drogi 17 i 801) a także wytworzenie układu dróg zbiorczych tworzących pętlę wokół centrum miasta i rozprowadzających ruch z tej pętli we wszystkich kierunkach wewnątrz miasta.

15.2.9. Systemy infrastruktury technicznej - koncepcja rozwoju

Za główne cele rozbudowy systemów infrastruktury technicznej uznano:

- zapewnienie poprawy standardu usług komunalnych,
- zwiększenie niezawodności systemów infrastruktury,
- zminimalizowanie niekorzystnego ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

Wskazano tereny obiektów infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej - zarówno istniejące, jak i projektowane.

15.2.10. Obszary wyznaczone do objęcia obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obszary, dla których zaistnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych, to:

- obszar Parku Kulturowego,
- obszary przewidziane do przeprowadzenia procedury scaleń,
- obszar przestrzeni publicznych - strefa city,
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne to przede wszystkim:

- centralna część Soplicowa,
- północna część Świdra w rejonie ulic Kossaka-Zielonej,
- centralna i północna część Wólki Mlądzkiej.

Wskazano także obszary, dla których miasto powinno sporządzić plany miejscowe.

15.2.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Studium wskazuje tereny rolne pod zabudowę i pod zagospodarowanie rekreacyjno – wypoczynkowe, zakładając całkowitą likwidację działalności rolniczej w mieście.

W studium wskazano system terenów leśnych do zachowania, a także lasy możliwe do przekształcenia w parki leśne. Lasy mają pełnić głównie funkcje klimatyczne i rekreacyjne.

15.2.12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

W tekście Studium i na rysunkach wskazano na obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wskazano potrzeby ograniczenia inwestowania na tych obszarach, w tym ograniczenia zabudowy.

Dodatkowo wskazano problem podtopień związanych z niewłaściwym odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych.

Wskazano na konieczność ograniczenia zabudowy na skarpie doliny Świdra oraz na wydmach.

15.2.13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie Otwocka nie występują obiekty ani obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

15.2.14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na terenie Otwocka nie występują obszary pomników zagłady, ani ich strefy ochronne.

15.2.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji

Studium wskazuje obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji, w tym m.in.:

- obszar ścisłego centrum oraz obszar Zamlądza i Mlądza,
- zespoły zabudowy objęte strefą ochrony WKZ,
- większość przestrzeni ulicznych,
- strefę leczniczo-wypoczynkową,
- rejon Narodowego Centrum Badań Jądrowych w Świerku,
- teren byłego składowiska odpadów.

15.2.16. Zagospodarowanie związane z zarządzaniem kryzysowym

Studium wskazuje ujęcia wody, które należy utrzymać w stałej gotowości eksploatacyjnej.

15.2.17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Studium wskazuje teren zamknięty - linię kolejową.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU - STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA - RYSUNEK NR 1 UJEDNOLICONY

skala 1 : 10 000

załącznik nr 2 do Uchwały Nr XCVIII/1058/24
Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

LEGENDA:

granica Miasta Otwocka

użytkowanie terenów:

- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- MWd - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna
- MZ - mieszkalnictwo zbiorowe
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- ML - zabudowa letniskowa
- MR - zabudowa zagrodowa
- UU - usługi centrotwórcze
- U - usługi, w tym:
  UA - administracji,
  UH - handlu,
  UHd - handlu hurtowego,
  Ukr - kultu religijnego,
  UK - kultury,
  Uks - obsługi transportu samoch. (warsztaty, stacje paliw),
  UL - łączności,
  UN - nauki,
  UO - oświaty,
  UO/MZ - oświaty z mieszkalnictwem zbiorowym,
  US - sportu,
  UT - turystyki,
  UZ - zdrowia,
  UB - bytowe,
- usługi w budowie
- P - produkcja
- SM - składy i magazyny
- T - techniczna obsługa miasta, w tym:
  Te - infrastruktura elektroenergetyczna,
  To - gospodarowanie odpadami,
  Tw - infrastruktura wodociągowa,
  Tc - infrastruktura ciepłownicza,
  Tk - infrastruktura kanalizacyjna;
- BB - obiekty specjalne
- KK - kolej
- KU - drogi i ulice
- KZc - cmentarze
- ZL - lasy
- ZD - ogrody działkowe
- ZP - parki i zieleń publiczna
- Z - zieleń naturalna
- R - rolnicza przestrzeń produkcyjna (pola, łąki, pastwiska)
- NF - tereny niefunkcjonujące
- WS - wody śródlądowe
- bud - tereny w trakcie zabudowy

podstawowy układ drogowo - uliczny i kolejowy:

- krajowe
- wojewódzkie
- wojewódzkie bez trwałej nawierzchni
- stacje i przystanki kolejowe
- linia kolejowa

strefy funkcjonalno - przestrzenne ze "starego" studium

- strefa śródmiejska
- strefa mieszkaniowa
- strafa przyrodniczo - mieszkaniowa
- strefa przyrodniczo - wypoczynkowa
- strefa aktywizacji gospodarczej
- tereny gospodarki komunalnej i obsługi technicznej

OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ SUiKZP

granice obszarów objętych zmianą SUiKZP

OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ SUiKZP MIASTA OTWOCKA

- granice obszaru objętego zmianą SUiKZP
- MW1 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- MWd1 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna
- MZ1 - mieszkalnictwo zbiorowe
- MN1 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MR1 - zabudowa zagrodowa
- U1 - usługi
- UN1 - usługi nauki
- UP1 - usługi publiczne
- SM1 - składy i magazyny
- Tw1 - infrastruktura techniczna - wodociągi
- Tk1 - infrastruktura techniczna - kanalizacja
- To1 - infrastruktura techniczna - gospodarowanie odpadami
- ZL1 - lasy
- ZD1 - ogrody działkowe
- ZP1 - parki i zieleń publiczna
- Z1 - zieleń
- R1 - tereny rolnicze
- NF1 - tereny niefunkcjonujące
- drogi powiatowe

Załącznik nr 2 do Uchwały nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 roku

Przewodniczący(a) Rady Miasta

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka

skala rysunku 1:10 000

0 625 1250 2500 3750 5000 metrów

Sporządzający:	Prezydent Miasta Otwocka
Wykonawca:	ARCHISPLAN STUDIO arch. Izabela Sobieraj
Temat planszy:	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Otwocka Uwarunkowania rozwoju - stan istniejący zagospodarowania - rysunek nr 1
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Izabela Sobieraj upr. urb. nr 1691, członek OIU/Warszawa nr WA-278 - główny projektant, dr inż arch. Anna Maria Sikorska - upr. urb. nr 271/88, członek OIU/Warszawa nr WA-190 dr inż. arch. Małgorzata Ewa Sikorska - upr. urb. nr 270/88, członek OIU/Warszawa nr WA-191 mgr inż. Wojciech Zaciekiewicz mgr inż. Stefan Kowalski
Skala opracowania:	1:10 000 — 10 czerwca 2014 roku

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU - PLANISTYCZNE I FORMALNO - PRAWNE - RYSUNEK NR 2 UJEDNOLICONY

skala 1 : 10 000

załącznik nr 3 do Uchwały Nr XCVIII/1058/24
Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

LEGENDA:

granica Miasta Otwocka

strefy funkcjonalno-przestrzenne dotychczasowego Studium UiKZP Miasta Otwocka

funkcja - strefa

- C1 - strefa śródmiejska
- U/M - strefa aktywizacji gospodarczej
- MU - strefa mieszkaniowa
- M - strefa mieszkaniowa
- ME - strefa przyrodniczo - mieszkaniowa
- ZP - strefa przyrodniczo - wypoczynkowa
- CUT - strefa przyrodniczo - wypoczynkowa
- Ls/ZP - strefa przyrodniczo - wypoczynkowa
- Ls - strefa przyrodniczo - wypoczynkowa
- UZ - strefa przyrodniczo - wypoczynkowa
- U/P - strefa aktywizacji gospodarczej
- PT - strefa aktywizacji gospodarczej
- Ks - tereny gospodarki komunalnej i obsługi technicznej
- Kzc - tereny gospodarki komunalnej i obsługi technicznej
- To - tereny gospodarki komunalnej i obsługi technicznej
- Tw - tereny gospodarki komunalnej i obsługi technicznej
- Te - tereny gospodarki komunalnej i obsługi technicznej

docelowy układ komunikacyjny wg Studium UiKZP

- drogi ekspresowe
- drogi główne
- drogi zbiorcze i wybrane lokalne
- linia kolejowa

miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- uchwalone
- w trakcie opracowania

rozbieżności ustaleń planów z zapisami SUiKZP

- niepełna zgodność przeznaczenia
- niezgodność normatywów
- niezgodność przeznaczenia i normatywów

ochrona środowiska kulturowego

- stanowiska archeologiczne
- obiekty wpisane do rejestru WKZ

ochrona środowiska przyrodniczego

- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000
- projektowany Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000
- Mazowiecki Park Krajobrazowy (MPK)
- rezerwaty przyrody
- wspólna granica WOCHK i otuliny MPK
- WOCHK
- strefa ochrony urbanistycznej WOCHK
- użytek ekologiczny "Pogorzelska Struga"

obszary zagrożone występowaniem powodzi:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zakaz nowej zabudowy)
- obszar potencjalnego zagrożenia powodzią

pozostałe zagadnienia

- teren zamknięty (kolejowy)

OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ SUiKZP

granice obszarów objętych zmianą SUiKZP

miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- uchwalone
- w trakcie opracowania

OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ SUIKZP MIASTA OTWOCKA

- granice obszaru objętego zmianą SUIKZP
- granice otuliny MPK
- granice udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)
- granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, tożsame z granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz granicą obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat

Załącznik nr 3 do Uchwały nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia z dnia 8 grudnia 2021 roku	Przewodniczący(a) Rady Miasta
Dolnośląskie Biuro projektowania i planistycznego	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka
	skala rysunku 1:10 000

0 625 1250 2500 3750 5000 metrów

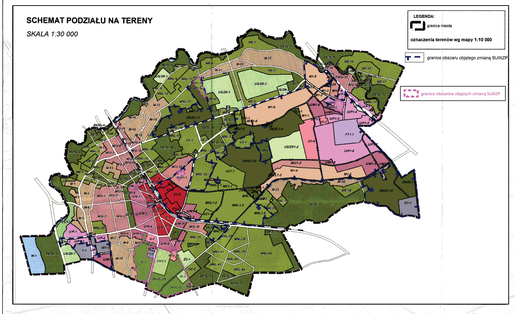
Sporządzający:	Prezydent Miasta Otwocka
Wykonawca:	ARCHISPLAN STUDIO arch. Izabela Sobieraj-ska
Temat planu:	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Otwocka Uwarunkowania rozwoju - planistyczne i formalno-prawne - rysunek nr 2
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Izabela Sobieraj-ska upr. urb. nr 1691, członek OIUWarszawie nr WA-278 - główny projektant w inż arch. Anna Maria Słonska - upr. urb. nr 271/88, członek OIUWarszawie nr WA-190 w inż. arch. Małgorzata Ewa Słonska - upr. urb. nr 270/88, członek OIUWarszawie nr WA-181 mgr inż. Wojciech Zaczkiewicz mgr inż. Stefan Kowalski
Skala opracowania:	1:10 000 — 10 czerwca 2014 roku

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA
KIERUNKI ROZWOJU MIASTA - STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA - RYSUNEK NR 3 UJEDNOLICONY

skala 1 : 10 000

załącznik nr 4 do Uchwały Nr XCVIII/1058/24
Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

SCHEMAT PODZIAŁU NA TERENY
SKALA 1:30 000



LEGENDA
granica Miasta Otwocka

Strefy strukturalne
- ścisły
- śródmiejska
- miejska
- podmiejska
- przyrodnicza

Tereny w ramach rejonów funkcjonalnych
C - funkcjonalne centrum miasta

tereny rejonów mieszkaniowych
MU - obszary mieszkaniowo - usługowe
M - obszary mieszkaniowe

tereny rejonów przyrodniczo - mieszkaniowych
ME - obszary mieszkaniowe, zabudowy ekstensywnej
MNL - obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych

tereny rejonów przyrodniczo - wypoczynkowych
ZP - zieleń publiczna, w tym ogrody działkowe
ZL/ZP - parki leśne
ZL - lasy
ZN/ZL - zieleń naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody
UZ - obszary zabudowy usług zdrowia
US/ZR - obszary usług sportu i rekreacji
CUT - obszary usług turystyki
W - wody

tereny rejonów aktywności gospodarczej
PP - obszary produkcyjno - techniczne
obszary zmianą SUiKZP
UP - obszary usługowo - produkcyjne
UM - obszary usługowo - mieszkaniowe
U - obszary usługowe
UE - usługi ekstensywne, w zieleni

tereny rejonów obsługi technicznej miasta
ZC - cmentarze
TK - składowisko odpadów obszary zmianą SUiKZP
T1 - obiekty obsługi systemów kanalizacyjnych
T2, T3, T4 - obiekty obsługi systemów wodociągowych
T5 - obiekty obsługi systemu elektroenergetycznego
KK - kolej

Zasady zagospodarowania w ramach terenów
tereny zabudowy w granicach obszarów ZN/ZL, ZL, UrZP i ZP
tereny dawnych szpitali
tereny zabudowy wielorodzinnej
tereny zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej
rejony, w których dopuszcza się lokalizację obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m2
projektowane obszary wodne obszarów zmianą SUiKZP

Ograniczenia wysokościowe
do max. 18 m
do max. 16 m
do max. 14 m

Docelowy układ komunikacyjny (schemat)
S, GP drogi ekspresowe i główne ruchu przyspieszonego
drogi zbiorcze
drogi lokalne o podstawowym znaczeniu
linia kolejowa
P parkingi publiczne, w tym w systemie P&R

Ochrona środowiska kulturowego
strefy ochrony archeologicznej
obszary wskazane do wpisu do rejestru zabytków
obszary postulowane do ochrony jako Park Kulturowy
stanowiska archeologiczne
obszar wskazany do rewitalizacji (wyżej najistotniejszych działań)

Ochrona środowiska przyrodniczego
Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000
Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 - projekt
Mazowiecki Park Krajobrazowy (MPK)
rezerwaty przyrody
wspólna granica WOCHK i otuliny MPK
WOCHK
strefa ochrony urbanistycznej WOCHK
użytek ekologiczny "Pogorzelska Struga"

Strefy o szczególnych zasadach zagospodarowania
(bądź obręb mogą ulec zmianie wraz ze zmianą przepisów odrębnych bądź parametrów technicznych przewodów przesyłowych)
strefy oddziaływania od linii wysokiego napięcia
strefy bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia
obszary zagrożone występowaniem powodzi
obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zakaz nowej zabudowy)
obszar potencjalnego zagrożenia powodzią
wydmy - potencjalnie niebezpieczeństwo wystąpienia osuwisk
teren zamknięty (bolerowy)

Elementy systemów inżynieryjnych wpływające na zagospodarowanie terenów sąsiadujących
linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
gazociąg wysokiego ciśnienia

OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ SUiKZP
granice obszarów objętych zmianą SUiKZP

OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ SUiKZP MIASTA OTWOCKA
granice obszaru objętego zmianą SUiKZP

Obszary w ramach rejonów funkcjonalnych
C1 - funkcjonalne centrum miasta

obszary rejonów mieszkaniowych
MU1 - obszary mieszkaniowo-usługowe
M1 - obszary mieszkaniowe

obszary rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych
MNL1 - obszary zabudowy mieszkaniowej, zabudowy eklektycznej
MNL1 - obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych

obszary rejonów przyrodniczo-wypoczynkowych
ZP1 - zieleń publiczna, w tym ogrody działkowe
ZL1 - lasy
ZN/ZL1 - zieleń naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody
UZ1 - obszary zabudowy usług zdrowia
US/ZR1 - obszary usług sportu i rekreacji

obszary rejonów aktywności gospodarczej
PT1 - obszary produkcyjno-techniczne
UP1 - obszary usługowo-produkcyjne
UM1 - obszary usługowo-mieszkaniowe
U1 - obszary usługowe

obszary rejonów obsługi technicznej miasta
W1 - obszar infrastruktury technicznej - wodociągi
O1 - obszar infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami

Docelowy układ komunikacyjny
S7 drogi publiczne klasy ekspresowej
G1 drogi publiczne klasy zbiorczej
G2 drogi publiczne klasy lokalnej

Ochrona środowiska kulturowego
granice obszaru wskazanego do rewitalizacji

Ochrona środowiska przyrodniczego
granice otuliny MPK

Strefy o szczególnych zasadach zagospodarowania
granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym zwiększone ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 1% (raz na 100 lat) lub mniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (wody o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi) oraz obszar zagrożenia powodzią, na którym średnie ryzyko wystąpienia powodzi jest niskie (wody o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi) jest niskie (raz na 500 lat)
granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Rozporządzenie nr 222 Dyrektor środowiska Wisły
strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 400 kV
strefa ochronna od Krajowskiego Centrum Badań Jądrowych

Inne
granice miasta
granice gmin
granice powiatów

Załącznik nr 4 do Uchwały nr LV/99/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 roku

Przewodniczący Rady Miasta

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka

skala rysunku 1:10 000

Architekci: Paulina Hanek-Drzeda

Współpraca: Bartosz Kowalczyk, Natalia Kowalczyk, Katarzyna Kozłowska-Chamera, Katarzyna Kuszpit, Hanna Sobczyk, Katarzyna Szczepańska - Uszeńska, Ewa Wiśniewska

Sprawdzający: Opracowanie ujednolicone - grudzień 2023 r.
mgr inż. arch. Anna Kowalska
upr. urb. 7/Mz/2003 - upr. urb. 7/Mz/2003

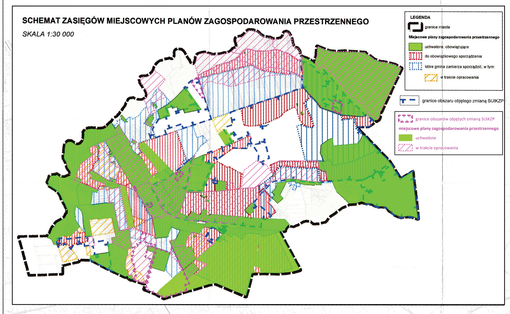
ARCHIPLAN
Pracownia Urbanistyczna
ul. Grodzieńska 5, 03-301 Warszawa
tel. 22 616 20 20, fax 22 616 20 21
e-mail: archiplan@archiplan.pl
http://archiplan.pl

Data sporządzenia: 11.2023 — 17 kwietnia 2024 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA
KIERUNKI ROZWOJU MIASTA - REALIZACJA POLITYKI ROZWOJU MIASTA - RYSUNEK NR 4 UJEDNOLICONY

skala 1 : 10 000

załącznik nr 5 do Uchwały Nr XCVIII/1058/24
Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.



LEGENDA

granica Miasta Otwocka

strefy strukturalne
- city
- śródmiejska
- miejska
- podmiejska
- przyrodnicza

ograniczenia wysokościowe w strefie śródmiejskiej
- do 18 m
- do 16 m
- do 14 m

tereny funkcjonalno - przestrzenne
- granice wydzieleń (opisy wg rysunku nr 3)

obszary strategiczne
- o znaczeniu ponadlokalnym
- o znaczeniu lokalnym

obszary niezależne od rejonów i terenów
- rejon śródmieścia funkcjonalnego
- obszary scaleń

miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- uchwalone obowiązujące
- do obowiązkowego sporządzenia
- które gmina zamierza sporządzić, w tym:
- w trakcie opracowania

elementy układu komunikacyjnego
- drogi ekspresowe/główne ruchu przyspieszonego
- drogi zbiorcze
- wybrane drogi lokalne
- linia kolejowa
- dworzec kolejowy
- stacja kolejowa
- P parkingi publiczne, w tym w systemie P&R
- strefy przeładunkowe

OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ SUiKZP
- granice obszarów objętych zmianą SUiKZP
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- uchwalone
- w trakcie opracowania

OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ SUiKZP MIASTA OTWOCKA
- granice obszaru objętego zmianą SUiKZP

Załącznik nr 5 do Uchwały nr LXXIII/721/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 9 grudnia 2021 roku

Przewodniczący Rady Miasta

Rysunek do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka

skala mapy zasadniczej 1:10 000

Prezydent Miasta Otwocka

Autorzy: ARCHISPLAN S. C. Otwock

Temat projektu: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Otwocka - Kierunki rozwoju miasta - realizacja polityki rozwoju miasta - rysunek nr 4

Wykaz projektantów: mgr inż. arch. Małgorzata Bilińska-Reformat, upr. nr ew. 1/1/2 - Małgorzata Bilińska - Archispalan S. C. Otwock, ul. Hoffmanowej 6, 05-400 Otwock
mgr Krystyna Bilińska-Reformat
mgr inż. Jacek Reformat
mgr inż. Marek Kowalski

Skala oryginału: 1:10 000

Ilość arkuszy: 1

Ilość egzemplarzy: 10 sztuk w tym 2 CD-ROM

0 625 1250 2500 3750 5000 metrów

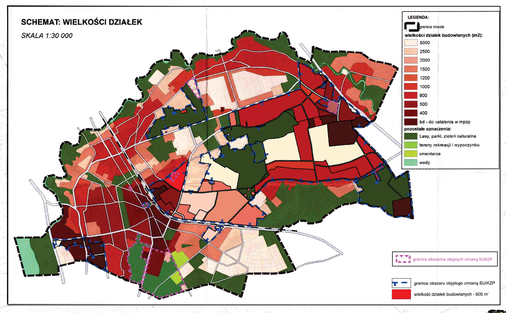
© PRINTOUT TIDEA KONT-BEDA 1TTOWEB.NET.PL Podgrodzie

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA
KIERUNKI ROZWOJU MIASTA - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE - RYSUNEK NR 5 UJEDNOLICONY

skala 1 : 10 000

załącznik nr 6 do Uchwały Nr XCVIII/1058/24
Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

SCHEMAT: WIELKOŚCI DZIAŁEK
SKALA 1:30 000



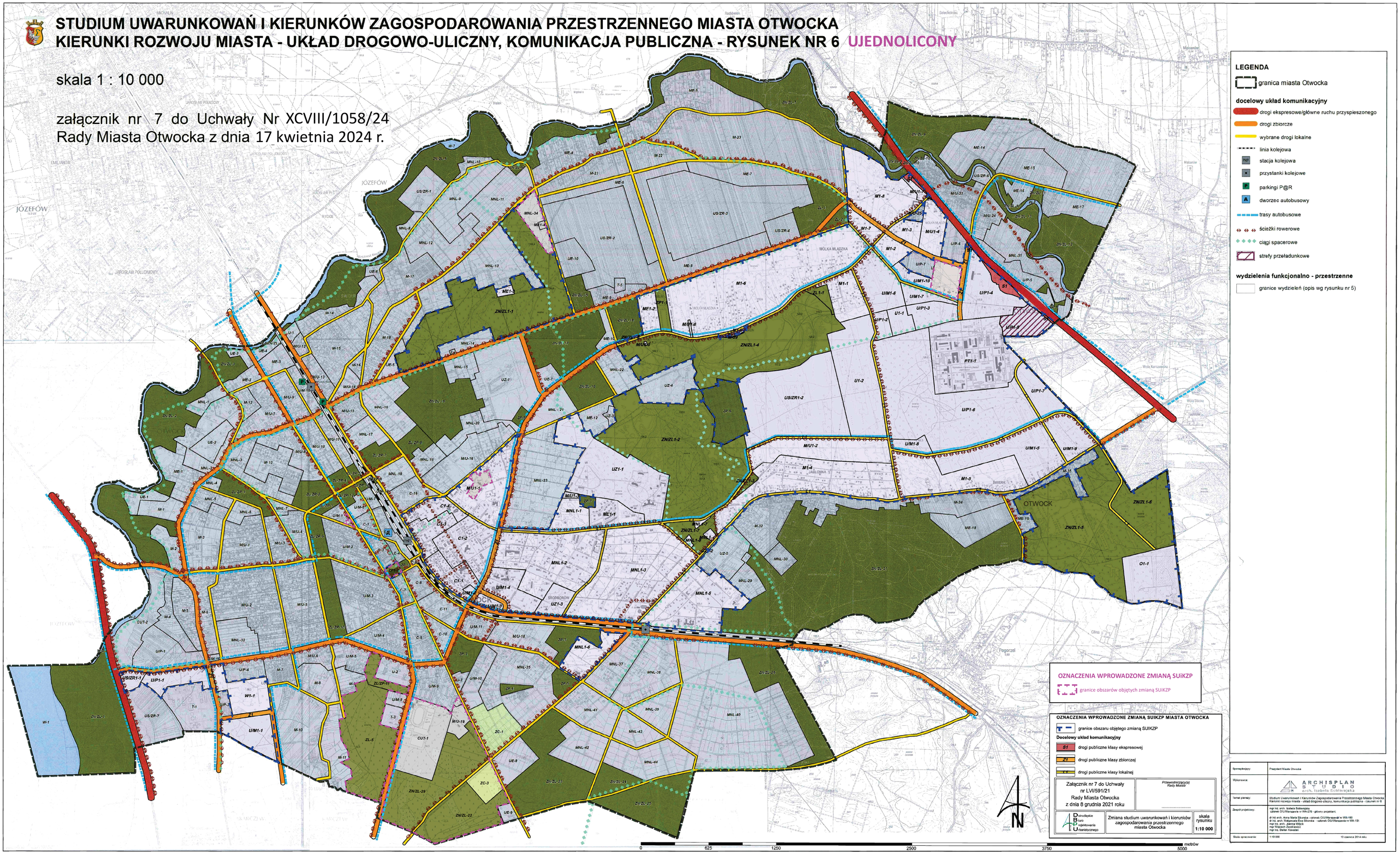
id: 0b0b0207-7254-424f-8604-f77296636a1f Podpisany

Strona 1

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA
KIERUNKI ROZWOJU MIASTA - UKŁAD DROGOWO-ULICZNY, KOMUNIKACJA PUBLICZNA - RYSUNEK NR 6 UJEDNOLICONY

skala 1 : 10 000

załącznik nr 7 do Uchwały Nr XCVIII/1058/24
Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.



Sporządzający:	Prezydent Miasta Otwocka
Wykonawca:	ARCHISPLAN STUDIO arch. Izabela Sobierajska
Temat planszy:	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Otwocka Kierunki rozwoju miasta - układ drogowo-uliczny, komunikacja publiczna - rysunek nr 6
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Izabela Sobierajska członek OIU/Warszawa nr WA-276 - główny projektant; dr inż. arch. Anna Maria Skorska - członek OIU/Warszawa nr WA-190 dr inż. arch. Małgorzata Ewa Skorska - członek OIU/Warszawa nr WA-191 mgr inż. arch. Joanna Wilczek mgr Wojciech Zwoźniewicz mgr inż. Stefan Kowalski
Skala opracowania:	1:10 000 10 czerwca 2014 roku

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA
KIERUNKI ROZWOJU MIASTA - SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - RYSUNEK NR 7 UJEDNOLICONY

skala 1 : 10 000

załącznik nr 8 do Uchwały Nr XCVIII/1058/24
Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

LEGENDA

granica miasta Otwocka

Przewody

- wodociągowe istniejące
- wodociągowe projektowane - ważniejsze przewody i kolektory
- kanalizacyjne istniejące
- kanalizacyjne projektowane - ważniejsze przewody i kolektory
- linie elektroenergetyczne 400kV
- linie elektroenergetyczne 110kV
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- gazowe wysokiego ciśnienia - istniejące
- gazowe pozostałe - istniejące
- c.o. istniejące

Obiekty obsługi systemów inżynieryjnych:

- studnie ujęć wody, w tym nieczynne
- stacje transformatorowe

Uwaga:
odcinki sieci położone poza granicami miasta Otwocka stanowią warstwę informacyjną, obrazującą powiązania systemów inżynieryjnych w mieście z obszarami sąsiadującymi z Otwockiem

OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ SUiKZP

granice obszarów objętych zmianą SUiKZP

OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ SUiKZP MIASTA OTWOCKA

- granice obszaru objętego zmianą SUiKZP
- projektowana linia elektroenergetyczna 400 kV

Załącznik nr 8 do Uchwały nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 roku

Przewodniczący(a) Rady Miasta

Biuro Urbanistyczne Biuro Projektowania Urbanistycznego

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka

skala rysunku 1:10 000

0 625 1250 2500 3750 5000 metrów

Sporządzający:	Prezydent Miasta Otwocka
Wykonawca:	ARCHISPLAN STUDIO arch. Izabela Sobieralska
Temat planszy:	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Otwocka Kierunki rozwoju miasta - systemy infrastruktury technicznej - rysunek nr 7
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Izabela Sobieralska członek OIU/Warszawa nr WA-279 - główny projektant. dr inż arch. Anna Maria Silvanka - członek OIU/Warszawie nr WA-190 dr inż. arch. Małgorzata Ewa Silvanka - członek OIU/Warszawie nr WA-191 mgr inż. Jan Sobieralski mgr Wojciech Zaczkiewicz mgr inż. Stefan Kowalski
Skala opracowania:	1:10 000 — 10 czerwca 2014 roku

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr XCVIII/1058/24
Rady Miasta Otwocka
z dnia 17 kwietnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Otwocka, Rada Miasta Otwocka postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1	2.01.2024	*	dz. 33, 38 obr. 137 *(obszar zm. 1)*		X	
2	18.01.2024	*	dz. 39 obr. 29 *(obszar zm. 1)*		X	
3	18.01.2024	*	dz. 39 obr. 29 *(obszar zm. 1)*		X	
4	19.01.2024	*	dz. 39 obr. 29 *(obszar zm. 1)*		X	
5	23.01.2024	*	dz. 37 obr. 29 *(obszar zm. 1)*		X	
6	24.01.2024	*	dz. 24 obr. 29 *(obszar zm. 1)*		X	
7	24.01.2024	*	dz. 38 obr. 29 *(obszar zm. 1)*		X	
8	26.01.2024	*	dz. 39 obr. 29 *(obszar zm. 1)*		X	
9	29.01.2024	*	dz.15 obr. 140 *(obszar zm. 2)*		X	
10	30.01.2024	*	dz. 16 obr. 140 *(obszar zm. 2)*		X	
11	31.01.2024	ARCHE S.A	dz. 2/6, 2/3, 2/9 obr. 51 *(obszar zm. 4)*		X	

* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr XCVIII/1058/24

Rady Miasta Otwocka

z dnia 17 kwietnia 2024 r.

Zalacznik10.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Prace nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (zwaną dalej zmianą Studium) zostały zainicjowane uchwałą nr LXXXIII/909/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2023 r. Przedmiotem zmiany jest dokument przyjęty uchwałą nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 14 czerwca 2014 r., zmienione uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r.

Zmiana Studium dotyczy siedmiu obszarów o łącznej powierzchni ok. 171 ha:

1)obszar położony po zachodniej stronie ulicy Karczewskiej o powierzchni ok. 46 ha (zwany dalej także obszarem 1),

2)obszar położony po wschodniej stronie ulicy Karczewskiej o powierzchni ok. 105 ha (zwany dalej także obszarem 2),

3)obszar położony na południe od skrzyżowania ulic Majowej i Mlądzkiej o powierzchni ok. 8 ha (zwany dalej także obszarem 3),

4)obszar byłego Sanatorium Przeciwgruźliczego Sejmiku Warszawskiego przy ulicy Samorządowej o powierzchni ok. 3 ha (zwany w dalej także obszarem 4),

5)obszar placu Niepodległości o powierzchni ok. 1 ha (zwany dalej także obszarem 5),

6)obszar w Wólce Mlądzkiej położony na północny zachód od skrzyżowania ulic Pokojowej i Andrzeja Sołtana o powierzchni ok. 7,5 ha (zwany dalej także obszarem 6),

7)obszar u zbiegu ulic Hugona Kołłątaja i Świderskiej o powierzchni ok. 0,5 ha (zwany dalej także obszarem 7).

W granicach obszarów zmiany Studium znalazły się jednostki funkcjonalne o następujących symbolach i kierunkach zagospodarowania przestrzennego: C1-5 - funkcjonalne centrum miasta, CUT – obszar usług turystyki, M-9 (fragment) i M-11 (fragment) – obszary mieszkaniowe, ME1-4 – obszary mieszkaniowe zabudowy ekstensywnej, M/U1-1 (fragment), M/U-19, M/U-20, M/U-21 – obszary mieszkaniowo-usługowe, MNL-33 i MNL-34 – obszar zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych, U/M-9 (fragment), U/M-1 (fragment), U/M1-10 (fragment) – obszary usługowo-mieszkaniowe, U/P-7 (fragment) – obszar usługowo-produkcyjny, ZC-2 – cmentarz, ZP1-2 – zieleń publiczna, w tym ogródki działkowe, ZL/ZP-11 – park leśny, ZN/ZL 1-1, ZN/ZL-22, ZN/ZL-29 – obszary zieleni naturalnej, w tym lasy w granicach obszarów ochrony zabudowy. W granicach zmiany znajdują się także fragmenty projektowanych dróg lokalnych (L).

Obszar 1 jest wolny od zabudowy. Są to głównie lasy i grunty leśne oraz zadrzewione grunty rolne. Obszar 2 jest słabo zurbanizowany i pokryty lasem, z wyjątkiem nieruchomości tworzących Miejski Ośrodek Sportu oraz kilku zabudowanych nieruchomości w granicach jednostek M/U-19 i U/M-9. Obszar 3 z wyjątkiem dwóch nieruchomości pokrywa las stanowiący fragment większego kompleksu. Obszar 4 należy do osoby prawnej i w większości jest wpisany do rejestru zabytków jako otoczenie zabytkowego budynku sanatoryjnego. Obszar 5 stanowi przestrzeń publiczną miasta, częściowo zagospodarowaną na tereny zieleni parkowej. Obszar 6 jest zabudowany wzdłuż ulicy Pokojowej, reszta jest wolna od zabudowy. Obszar 7 znajduje się w centrum miasta i jest zabudowany budynkami o mieszanej funkcji.

Zmiana Studium dla wymienionych obszarów dotyczy pełnego zakresu przewidzianego w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz 977 t.j. z dnia 23.05.2023 r.; zwaną dalej ustawą o planowaniu) oraz rozporządzeniu z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405).

Celem zmiany Studium w przypadku obszaru 1 była ochrona istniejących lasów, gdzie w obowiązującym Studium tereny te w większości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Dla obszaru 2 celem zmiany Studium była zmiana lokalizacji planowanego cmentarza, by zachować istniejący tam cenny drzewostan, a także rozszerzenie terenów przeznaczonych pod rozwój usług sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynku w tym rejonie miasta.

Przystąpienie do zmiany Studium dla obszaru 3 wynikało z wielokrotnie ponawianych wniosków właścicieli nieruchomości, a jej celem było umożliwienie zabudowy tych nieruchomości. Nieruchomości w większości znajdują się w zasięgu obsługi istniejącej miejskiej infrastruktury zbiorczej.

Celem zmiany Studium dla obszaru byłego Sanatorium Przeciwgruźliczego Sejmiku Warszawskiego (obszar 4) było stworzenie warunków do rewitalizacji zabytkowego budynku i jego otoczenia według koncepcji uzgodnionej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Celem zmiany Studium dla obszaru 5 było zwiększenie udziału terenów zieleni w centrum miasta.

Celem zmiany Studium dla obszaru 6 było ograniczenie rozwoju terenów produkcyjno-usługowych.

Celem zmiany Studium dla obszaru 7 było dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium nie było sprzeczne z uchwałą nr LXXV/591/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.

Ustalenie nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego lub ogólnych zasad (wskaźników) zagospodarowania dla obszarów zmiany zostało poprzedzone wykonaniem analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz rozpoznaniem potrzeb rozwoju miasta w celu zaktualizowania uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obszarów zmiany, w tym wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Niezbędne było również zaktualizowanie danych w zakresie stanu ludności i prognoz demograficznych, a także weryfikacja obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej określonych w ramach zmiany Studium przyjętej w grudniu 2021 r., która wykazała brak podstaw do ich korekty. Przeprowadzono aktualizację bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu, w ramach której dokonano oceny położenia obszarów zmiany Studium względem obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej określonych w ramach zmiany Studium przyjętej w grudniu 2021 r.

Przeprowadzone analizy i aktualizacje wykazały, że zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza chłonności obszarów, na których jest możliwa realizacja nowej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej. Ponadto stwierdzono:

-utrzymujący się ujemny przyrost ludności Otwocka, którego tempo jest szybsze, niż przewiduje prognoza GUS;

-rosnący wskaźnik udziału ludności w wieku poprodukcyjnym w populacji Otwocka,

-podnoszenie się poziomu życia mieszkańców Otwocka i rosnące oczekiwania mieszkańców w stosunku do wyglądu miasta, zwłaszcza przestrzeni publicznej,

-niewielki udział publicznych terenów zieleni w centrum miasta,

-rosnącą popularność uprawiania sportu amatorskiego w Otwocku w związku z ogólnymi tendencjami do przestawiania się na zdrowy tryb życia,

-dekapitalizację obiektów miejskiego ośrodka sportu i niewystarczającą bazę obiektów sportowych do uprawiania sportu amatorskiego oraz sportów kwalifikowanych mających w Otwocku długą tradycję i liczne sukcesy,

-przechodzenie w ręce prywatne dużych zabytkowych obiektów lecznictwa i konieczność stworzenia warunków do rewaloryzacji i jednocześnie adaptacji tych obiektów do nowych funkcji odpowiadających aktualnym potrzebom,

-przeszacowaną w stosunku do potrzeb rezerwę terenów przewidzianych w dokumentach planistycznych pod rozwój strefy zainwestowania miejskiego, zwłaszcza tych planowanych na gruntach aktualnie zalesionych,

-spadek lesistości Otwocka obserwowany od 2011 r. i pogarszające się warunki do odnowy drzewostanów sosnowych w strefie zainwestowania miejskiego,

-rozpraszanie zabudowy na terenach bez dostępu do infrastruktury,

-konieczność adaptacji do zmian klimatu.

Uzasadnione było zatem założenie ograniczenia przeznaczenia gruntów leśnych do celów budownictwa.

Zmiana Studium realizuje wszystkie wcześniej wymienione cele leżące u podstaw przystąpienia do zmiany.

Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jako wynik zmiany Studium dotyczy obszaru 3 i obszaru 6. Jej realizacja nie będzie wymagać istotnych nowych inwestycji infrastrukturalnych (np. budowy nowych dróg czy szkół, zwielokrotnienia przepustowości istniejących sieci uzbrojenia). Zmiana Studium w przypadku 5 obszarów polega na zmianie kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przypadku dwóch obszarów (4 i 7) zmiana polega na dopuszczeniu bardziej intensywnej zabudowy, bez zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Z wyjątkiem obszaru 3 zmiana jest zgodna z sugestiami wynikającymi z oceny warunków ekofizjograficznych.

W wyniku zmiany Studium dojdzie do ograniczenia powierzchni terenów przewidzianych pod zabudowę (mieszkaniową, usługową, przemysłową, magazynów i składów) o 44,19 ha, co oznacza spadek o 0,94% w porównaniu ze strukturą kierunków zagospodarowania przed zmianą. O 16,3 ha zostanie powiększony obszar usług sportu, rekreacji i turystyki. Ograniczeniu ulega także podstawowy system terenów przeznaczonych pod rozwój układu transportu samochodowego.

Zmiana Studium stwarza warunki do ochrony istniejących terenów otwartych, w tym lasów, przed zmianą przeznaczenia oraz wzrostu udziału terenów zieleni, w tym terenów usług sportu, rekreacji i turystyki w strefie zainwestowania miejskiego. Ogólny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej obszarów zmiany zawiera się pomiędzy wartościami 78% a 75%, co oznacza istotny (o 9%) wzrost tego wskaźnika w wyniku zmiany Studium.

Sporządzanie zmiany Studium przebiegało zgodnie z procedurą formalnoprawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium utworzono dane przestrzenne dla zmiany Studium. Lokalizacja przestrzenna obszarów zmiany Studium została opublikowana na ogólnodostępnym portalu www.otwock.e-mapa.net.

W dniu 7 czerwca 2023 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym" ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl zostało opublikowane obwieszczenie informujące o podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium oraz o możliwości składania wniosków do projektu zmiany Studium w terminie do 28 czerwca 2023 r. Jednocześnie zawiadomiono o wszczęciu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany Studium według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.).

W odpowiedzi na ogłoszenie prasowe i obwieszczenie wpłynęło 40 wniosków do projektu zmiany Studium zawierających 61 postulatów. Wszystkie wnioski złożyły osoby prywatne.

Obszaru 1 dotyczyły dwa wnioski (złożone przez współmałżonków) i wyrażały sprzeciw wobec zmiany kierunków zagospodarowania trzech działek (z istniejącego MNL-33 – obszar zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych i M-11 – obszar zabudowy). Wnioski nie zostały uwzględnione, ponieważ wskazane działki są lasem i wchodzą w skład większego kompleksu leśnego. Dodatkowo wnioski były sprzeczne z celem zmiany Studium dla tego obszaru.

Obszaru 2 dotyczył jeden wniosek o dopuszczenie na fragmencie terenu M/U-19 zabudowy wielorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej. Wniosek nie został uwzględniony, ponieważ wskazana we wniosku nieruchomość jest lasem i wchodzi w skład większego kompleksu leśnego. Lasy na wschód od ulicy Parkowej zostały przewidziane pod powiększenie terenu ZN/ZL-29, a tereny na zachód od Parkowej – pod powiększenie terenu CUT-1 – tereny usług sportu, rekreacji i turystyki. Północna zabudowana część terenu M/U-19 pozostała terenem mieszkaniowo-usługowym z zabudową jednorodzinną. Ponadto w najbliższym sąsiedztwie zabudowa wielorodzinna nie występuje.

Obszaru 3 dotyczył jeden wniosek z dwoma postulatami o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych. Wniosek został uwzględniony, ponieważ był zgodny z celem zmiany Studium dla obszaru 3.

Obszaru 6 dotyczyło 27 wniosków z 52 postulatami, przy czym wielokrotnie (35 razy) powtarzał się postulat o nadanie charakteru mieszkaniowego lub mieszkaniowo-usługowego dla całego obszaru. Te postulaty zostały uwzględnione, ponieważ były zgodne z celem zmiany Studium dla obszaru 6. Reszta

postulatów dotyczyła ulicy Pokojowej, która znajduje się poza obszarem 6, a dodatkowo te postulaty wykraczały poza zakres ustaleń zmiany Studium.

Dla obszaru 4, obszaru 5 i obszaru 7 wniosków nie było.

Pozostałe wnioski dotyczyły nieruchomości znajdujących się poza obszarami zmiany Studium (9 wniosków), a co za tym idzie - nie zostały one uwzględnione.

Pismem z dnia 2 czerwca 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało 11 organów, z których 8 zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

-uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie;

-uwzględnienia zachowania i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN – PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa;

-uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy – Polska Spółka Gazownictwa (pominięto wnioski wykraczające poza zakres ustaleń zmiany Studium);

-usunięcia z rysunków Studium oznaczenia konserwatorskiej strefy archeologicznej na obszarze 1 – Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie;

-podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych – Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji;

-„odległości bezpiecznej", która powinna być zachowana między zakładami stwarzającymi zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz między tymi zakładami a obszarami wrażliwymi na oddziaływanie poważnych awarii – Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska;

-uwzględnienia terenu, na którym znajduje się Komenda Powiatowa Policji w Otwocku „jako niezbędnego na cele obronności i bezpieczeństwa państwa" – Wydział Administracyjno-Gospodarczy Komendy Stołecznej Policji;

-Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji poinformowało, że obszar planu nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi oraz z urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

Pismem z dnia 2 czerwca 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Obydwa organy przesłały swoje uzgodnienia.

Po opracowaniu projektu zmiany Studium została sporządzona ujednolicona postać projektu zmiany z wyróżnieniem projektowanej zmiany. Zakres elaboratu Studium odpowiada zakresowi art. 10 ustawy o planowaniu w brzmieniu z dnia 23 maja 2023 r (Dz. U.2023, poz. 977 tekst jednolity) oraz rozporządzeniu z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U.2021, poz. 2405).

Projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (KU-A). Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie KU-A, które odbyło się 29 września 2023 r. Opinia KU-A z 2 października 2023 r. nie zawiera postulatów do uwzględnienia w zmianie Studium.

W dniu 18 września 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do organów i instytucji odpowiednio o uzgodnienie lub zaopiniowanie projektu zmiany Studium.

W odpowiedzi Zarząd Województwa Mazowieckiego przesłał postanowienie o uzgodnieniu projektu zmiany Studium, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie przesłały decyzję umarzającą postępowanie z uwagi na położenie obszarów zmiany Studium poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Centralny Port Komunikacyjny oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w wyznaczonym przez Prezydenta terminie nie odpowiedzieli i tym samym udzielili milczącego uzgodnienia.

Na prośbę o wydanie opinii o projekcie zmiany Studium w wyznaczonym terminie odpowiedziało 12 instytucji lub organów. Jeden organ wypowiedział się po wyznaczonym przez Prezydenta terminie.

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o zaopiniowanie projektu zmiany Studium. Obydwa organy przedstawiły swoje stanowiska.

Postulaty z nadesłanych opinii nie spowodowały konieczności wprowadzenia istotnych zmian w projekcie zmiany Studium.

W dniu 13 grudnia 2023 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym" ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl zostało opublikowane obwieszczenie zawiadamiające o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Projekt zmiany Studium został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 grudnia 2023 r. do 10 stycznia 2024 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 3 stycznia 2024 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany Studium rozwiązaniami. Na dyskusję publiczną przybyły cztery osoby. Poruszone zagadnienia dotyczyły wyłącznie obszaru 1 i skupiły się na zastrzeżeniach wobec zmiany kierunków zagospodarowania terenów mieszkaniowych oznaczonych symbolem M-11 na tereny lasów oznaczonych w zmianie Studium jako ZL-5.

W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie wpłynęło 11 uwag do projektu zmiany Studium. 8 z nich dotyczyło obszaru 1; 2 dotyczyły obszaru 2, a 1 – obszaru 3. W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga ani wniosek do prognozy oddziaływania na środowisko.

Osiem uwag do kierunków zagospodarowania obszaru 1 dotyczyło pięciu działek i wszystkie wyrażały sprzeciw wobec zmiany kierunków zagospodarowania dotychczasowego terenu mieszkaniowego M-11 na teren lasów ZL-5.

Sprzeciw wobec zmiany kierunków zagospodarowania obszaru M/U-19 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa na obszar CUT – obszar usług turystyki, sportu i rekreacji wyrazili właściciele dwóch nieruchomości, którzy swoją uwagę argumentowali ustalonym w obowiązującym planie miejscowym przeznaczeniem na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (MNL).

Uwaga do zmiany Studium dla obszaru 4 dotyczyła zmiany z ustalonej zmianą możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej (do 6 mieszkań) na zabudowę wielorodzinną bez limitu liczby mieszkań w budynku.

Zarządzeniem nr 30/2024 z dnia 21 lutego 2024 r. Prezydent rozpatrzył złożone uwagi, postanawiając nie uwzględnić żadnej z nich. O nieuwzględnieniu uwag zadecydowały następujące powody:

-w odniesieniu do dwóch działek uwagi zostały złożone przez jednego z większej liczby współwłaścicieli,

-w odniesieniu do jednej działki uwaga została złożona przez osobę niebędącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym,

-cztery działki, których dotyczyły uwagi, nie mają aktualnie dostępu do dróg publicznych miasta,

-dwie działki, których dotyczyły uwagi, są zbyt wąskie, aby mogły być zabudowane, ponadto są w pełni zadrzewione,

-rozbudowa Miejskiego Ośrodka Sportu (wydzielenie CUT) będzie miała wpływ na bezpośrednie sąsiedztwo; może zaistnieć konieczność utworzenia strefy buforowej od Ośrodka, a co za tym idzie – część działek leśnych z nim sąsiadujących może zostać pozyskana na ten cel,

-w sąsiedztwie obszaru nr 4 nie występuje intensywna zabudowa wielorodzinna, a jedynie małogabarytowa, a maksymalna wysokość zabudowy ustalona w Studium w tym rejonie to 12, a nie 14 m (jak jest to przywołane w uwadze); Wojewódzki Konserwator Zabytków zaakceptował zaproponowany kierunek zagospodarowania tego obszaru.

Wykaz nieuwzględnionych przez Prezydenta uwag stanowi załącznik nr 9 do niniejszej uchwały.

Wobec braku powodów do wprowadzenia zmian w elaboracie Studium, będących następstwem wyłożenia projektu zmiany Studium do publicznego wglądu, po wypełnieniu wszystkich wymagań procedury formalnoprawnej określonej w ustawie o planowaniu projekt zmiany Studium w formie ujednoliconego dokumentu został skierowany do Rady Miasta Otwocka w celu jego uchwalenia.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzający zmianę Studium stworzył dane przestrzenne, które stanowią załącznik nr 10 do niniejszej uchwały.

DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XCVIII/1058/24
Data dokumentu	2024-04-17
Organ wydający	Rada Miasta Otwocka
Przedmiot regulacji	w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka
Identyfikator dokumentu	F03801D7-7DDA-4247-B834-1775D6E36A19

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-673531267
Numer seryjny	31D7FDF49BD1B2896E6731E96D527CA1
Osoba podpisująca	Monika Kwiek
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	22.04.2024 17:11:29
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL