



	Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"		[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
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.	[wiatra peronowa z poczekalnią na stacji kolejowej Świder—Przystanek osobowy Świder z zespołu przystanków i wiat na linii Otwockiej i Grodzkiej: wiatra, 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

[¹] zmiana SUIKZP





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
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

[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.)]¹:

Lp.	Obiekt	Adres
1.	cmentarz rzymskokatolicki	Andriollego
2.	[Dom	Andriollego 1
3.	Dom handlowy	Andriollego 7/11
4.	Dom	Andriollego 13
5.	Dom	Andriollego 35
6.	Willa	Andriollego 45
7.	dom mieszkalny	Andriollego 66
8.	Kinoteatr (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.	Ciepłarnia (I) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	Borowa 14/18
26.	Ciepłarnia (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 ziemskiego- budynek laboratorium	Brzozowa 2
35.	Dom	Chopina 11
36.	Dom	Chopina 16
37.	Dom	Chopina 17
38.	Willa	Czarneckiego 6
39.	Pensjonat	Dąbrowskiego 3
40.	Willa	Dębowa 3
41.	Sanatorium Dr. Przygody II	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
50.	Willa	Górna 71
51.	Dom	Górna 86
52.	Dom	Górna 94
53.	Dom	Górna 104
54.	Pensjonat	Grzybowa 1
55.	Willa	Jana Pawła II 5A
56.	Willa	Jana Pawła II 11
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	Kilińskiego 7a
65.	willa "Glinianka"	Klonowa 2
66.	Zespół dawnego Szpitala dla Nerwowo i Psychiczenie Chorych Żydów "Zofiówka"-	Kochanowskiego 10
67.	Dom	Końtątaja 29
68.	Pensjonat	Końtątaja 78
69.	Willa	Końtątaja 83
70.	Willa "Wedla"	Końtątaja 92
71.	Dom	Konopnickiej 4
72.	pensjonat	Konopnickiej 7
73.	Dom	Konopnickiej 11j ¹
74.	Willa "Leonówka",	Konopnickiej 12/14
75.	[Willa	Konopnickiej 13
76.	Willa	Konopnickiej 13A
77.	Dom	Konopnickiej 22
78.	Kościół Par. pw. Św. Wincentego a' Paulo	Kopernika 1
79.	Sanatorium Wiśniewskiego	Kopernika 8
80.	Willa	Koszykowa 1
81.	Pensjonat "Szeliga II"	Kościelna 16
82.	Dom "Szeliga I"	Kościelna 18
83.	Willa	Kościelna 19
84.	Willa	Kościelna 22
85.	Pensjonat	Kościelna 23
86.	Willa "Podole"	Kościuszki 15
87.	Willa Gen. Jacymirskiego	Kościuszki 19j ¹
88.	Willa, ob. dom wielorodzinny	Kościuszki 20
89.	[Dom Sanatorium Wiśniewskiego	Kościuszki 21
90.	Willa "Aleksandryn"	Kościuszki 29



91.	Willa "Elhade"	Kościuszki 30
92.	Willa "Róża"	Kościuszki 32
93.	Willa	Kościuszki 37
94.	Willa	Kościuszki 39
95.	Willa "Danuta"	Kraśińskiego 2
96.	dworek "Bojarów"	Kraszewskiego 87
97.	Willa "Martynówka"	Kraszewskiego 101
98.	Willa	Krótką 2
99.	Willa	Krótką 4
100.	Willa	Krótką 10
101.	Willa J. Szwarca	Kubusia Puchatka 40
102.	Willa "Zulita"	Legionów 2
103.	Willa	Lelewela 7
104.	Pensjonat "Śródborowianka"	Literacka 6
105.	Willa	Literacka 10
106.	Willa	Majowa 7
107.	Willa	Majowa 8
108.	Willa "Jawory"	Majowa 12
109.	Dom	Majowa 24
110.	Willa	Majowa 35
111.	Willa "Na Górcie"	Malawskiego 10
112.	Dom	Mała 3
113.	Dom	Mała 5
114.	Willa	Marusarzówny 27
115.	Willa	Marusarzówny 35
116.	Willa	Marusarzówny 37
117.	Willa	Matejki 2
118.	Pensjonat "Eugenia"	Matejki 4
119.	Willa	Mickiewicza 23
120.	Willa	Mickiewicza 25
121.	Willa	Mickiewicza 31
122.	Willa	Mickiewicza 33
123.	Willa	Mickiewicza 35
124.	Stróżówka	Mickiewicza 44
125.	Willa	Moniuszki 13
126.	Willa	Moniuszki 19
127.	Willa "Zalesiona"	Moniuszki 20
128.	Pensjonat	Moniuszki 23
129.	Pensjonat	Moniuszki 25
130.	Pensjonat	Moniuszki 27
131.	Pensjonat	Moniuszki 29] ¹
132.	[Willa "Soplicówka" (ob. Muzeum)	Narutowicza 2] ¹
133.	[Dom	Narutowicza 51

[]¹ zmiana SUIKZP





134.	Dom	Narutowicza 53
135.	dom wielorodzinny	Narutowicza 78
136.	Dom Kultury	Narutowicza 82C
137.	Wieża Ciśnień	Orla 1A
138.	Dom dla pracowników Kolei	Orla 1C
139.	Budynek Administracyjny PKP	Orla 5
140.	Pensjonat	Piękna 2
141.	Willa	Plac Wolności 3
142.	Willa	Plac Wolności 5
143.	Dom	Piłsudskiego 8/14
144.	Willa	Piłsudskiego 9
145.	Dom	Piłsudskiego 22
146.	Willa	Poetycka 5
147.	Willa	Poetycka 21
148.	Willa	Pogodna 6
149.	Willa	Pogodna 7
150.	Willa "Agatka"	Poniatowskiego 11
151.	Dom	Poniatowskiego 23
152.	Willa	Poniatowskiego 31
153.	Dom	Poniatowskiego 33
154.	Dom	Poniatowskiego 35
155.	Dom	Poniatowskiego 37
156.	Dom	Poniatowskiego 39
157.	Willa	Poniatowskiego 40
158.	Domek Kolejarski	Powstańców Warszawy 2
159.	Willa "Epszteińów"	Prusa 1/3
160.	Willa "Kasperowiczówka"	Prusa 13
161.	Pensjonat	Pusta 2
162.	Willa "Stasin"	Reymonta 16
163.	willa "Lala"	Reymonta 29
164.	Dom	Reymonta 36/38
165.	dom wielorodzinny	Reymonta 59
166.	Budynek d. wagi samochodowej z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Reymonta 83/91
167.	Dyspozytornia karetek z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Reymonta 83/91
168.	Kapliczka z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Reymonta 83/91
169.	Magazyn laboratorium z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Reymonta 83/91
170.	Magazyn paliw z zespołu szpitalnego d. Sanatorium	Reymonta 83/91



	M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	
171.	Magazyn sprzętu p.poż z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Reymonta 83/91
172.	Zakład pogrzebowy z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Reymonta 83/91
173.	Willa	Samorządowa 8
174.	Dom	Samorządowa 22A
175.	Willa	Słoneczna 8
176.	Willa	Słoneczna 15
177.	Willa "Salomea"	Słowackiego 11
178.	Willa	Sowińskiego 6A, 6B
179.	Willa "Raciążanka"	Struga 4
180.	Willa	Sucha 7
181.	budynek Mazowieckiego Zespołu Parków Krajozabrazowych zw. "Gomułkówką"	Sułkowskiego 11
182.	dom mieszkalny wielorodzinny	Syrokomli 35
183.	Pensjonat "Płomień"	Szwolężerów 10
184.	Willa	Ślusarskiego 1
185.	Dom	Świerkowa 14
186.	dom wielorodzinny	Świerkowa 16
187.	Willa	Turystyczna 18
188.	Stacja Kolejki Wąskotorowej	Turystyczna 19
189.	Most kolei wąskotorowej linii Jabłonna - Karczew	Turystyczna
190.	Sanatorium Dr. Przygody I	Warszawska 5
191.	Willa "Lucyna", lub "Oleńka"	Warszawska 34
192.	Willa	Warszawska 65
193.	Willa	Wiązowska 29
194.	Willa	Wiejska 89
195.	Pensjonat	Wierchowa 15] ¹
196.	pensjonat "Meran"	Wierzbowa 3
197.	[Pensjonat Ołtuskiego	Willowa 6
198.	Willa	Wołodyjowskiego 3
199.	Pensjonat	Wyzwolenia 1
200.	Pensjonat	Zaciszna 24
201.	Pensjonat	Zaciszna 26
202.	Willa	Zaciszna 40] ¹
203.	Budynek I	Zaciszna 42
204.	Budynek II	Zaciszna 42
205.	[Willa "Agatka"	Zaciszna 45
206.	Willa "Heljana"	Zaciszna 48A
207.	Willa	Zaciszna 48B
208.	Willa	Ziołowa 8





209.	Dom	Żeromskiego 10
210.	Apteka	Żeromskiego 16
211.	Willa	Żeromskiego 38
212.	Willa "Swoboda"	Żeromskiego 60/62A
213.	Willa "Moje Złotko"	Żeromskiego 74] ¹

[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] ¹

Ponadto w mieście istnieje nadal ponad 80 obiektów drewnianych zrealizowanych niegdyś w stylu "świdermajer". Ta zdekapitalizowana „wielorodzinną” 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% Większość¹ 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.]¹~~

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

[¹] zmiana SUiKZP

[¹] zmiana SUiKZP





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)	Mładz
2	58-69/2	ślady osadnictwa (starożytność)	Mładz
3	58-69/3	ślady osadnictwa (późny neolit, starożytność, XIII/XIV w.)	Mładz
4	58-69/4	ślad osadnictwa (późny neolit/wczesna epoka brązu), osada (epoka brązu - okres halsztacki)	Mładz
5	58-69/5	osada (XIV-XVI w.)	Wólka Mładzka
6	58-69/6	osada (późny okres lateński - okres wpływów rzymskich)	Wólka Mładzka
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 Mładzka
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 Mładzka
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 - nowożytność)	
29	59-69/13	ślady osadnictwa/cementarzysko (starożytność)	Wólka Mładzka
30	59-69/14	ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu)	Wólka Mładzka
31	59-69/15	ślady osadnictwa (starożytność)	Wólka Mładzka
32	59-69/16	ślad osadnictwa (mezolit, neolit-wczesna epoka brązu)	Wólka Mładzka
33	59-69/17	ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu)	
34	59-69/18	skarb monet (XVII-XVIII w.)	Wólka Mładzka
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)	Swierk
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 Mładzka
40	59-69/23	ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu, okres halsztacki)	Wólka Mładzka
41	59-69/24	ślady osadnictwa (paleolit, wczesna epoka brązu)	nazwa lokalna: Wólka Mładzka
42	59-69/25	ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu)	nazwa lokalna: Wólka Mładzka
43	59-69/26	ślady osadnictwa (neolit, wczesna epoka brązu)	nazwa lokalna: Wólka Mładzka
44	59-69/27	ślady osadnictwa (neolit)	nazwa lokalna: Wólka Mładzka
45	59-69/28	ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu)	nazwa lokalna: Wólka Mładzka
46	59-69/29	ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu)	nazwa lokalna: Wólka Mładzka
47	59-69/30	ślady osadnictwa (neolit-wczesna epoka brązu)	nazwa lokalna: Wólka Mładzka
48	59-69/31	cementarzysko (wczesny okres lateński)	nazwa lokalna: Mładz
49	59-69/32	cementarzysko (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	cementarzysko (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)	Swierk
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)	Swierk
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 (późne średniowiecze), ślad osadnictwa (nowożytność)	Wólka Mładzka;
72	59-69/6	ślady osadnictwa (starożytność)	Swierk
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).]¹

[¹] zmiana SUiKZP





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.

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.

[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

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

[Liczba ludności na przestrzeni lat 2013 – 2020 uległa spadkowi o kilka procent, decydujący wpływ miało tutaj ujemne saldo migracji oraz ujemny przyrost naturalny.]¹

Przyrost ludności w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):¹tem

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
45044	45025	45021	44912	44873	44880	44635	44317] ¹

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

[¹] zmiana SUiKZP





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
22930	23169	23310	23386	23487	23725	23816	23851

[Ludność Otwocka - mężczyźni							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
21132	21140	21131	21056	21084	21122	20994	20852
Ludność Otwocka - kobiety							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
23912	23885	23890	23856	23789	23758	23641	23465] ¹

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.] ¹

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

[¹] zmiana SUiKZP





[Ludność Otwocka w wieku przedprodukcyjnym]							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
8163	8200	8226	8269	8338	8407	8327	8274
Ludność Otwocka w wieku produkcyjnym							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
27401	27197	27009	26639	26358	26095	25734	25381
Ludność Otwocka w wieku poprodukcyjnym							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
9480	9628	9786	10004	10177	10378	10574	10662] ¹

[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

Jednakże 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. Dodatkowo, 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

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

[¹] zmiana SUiKZP



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

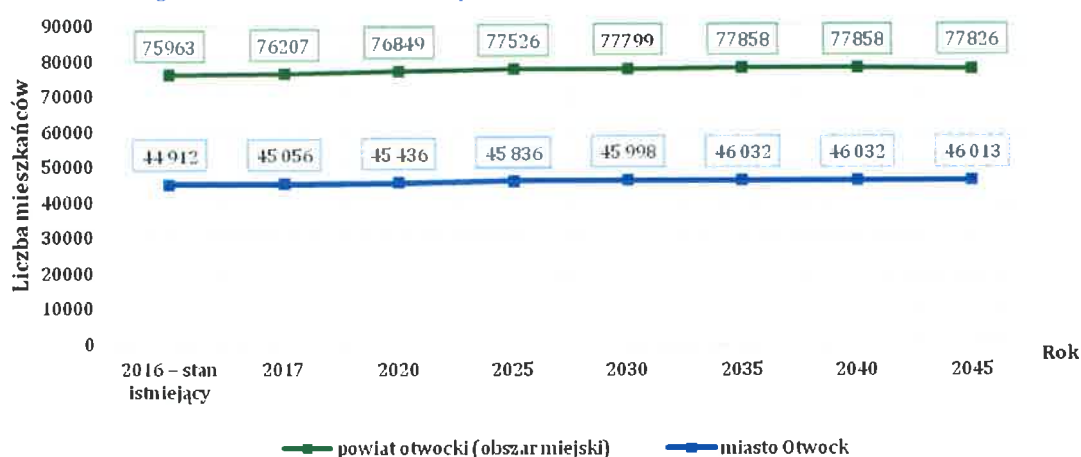
[saldo migracji w Otwocku]							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
74	47	0	7	41	71	-119	-79] ¹

{ 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)

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, szczególnie 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.]¹

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.

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

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

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



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

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 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%).]¹

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:							

[¹] zmiana SUiKZP



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
4332	3722	3113	2795	2399	2008	1804	2380
Osoby z wyższym wykształceniem:							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
611	530	455	425	358	309	282	392
Wykształcenie policealne, średnie zawodowe:							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
932	797	672	598	531	433	379	507
Wykształcenie średnie ogólnokształcące:							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
554	459	373	328	278	254	212	305
Wykształcenie zasadnicze zawodowe:							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1049	904	739	644	558	440	400	502
Wykształcenie gimnazjalne i poniżej:							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1186	1032	874	800	674	572	531	674] ¹

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 mogłyby posłużyć wspieraniu rozwoju Otwocka. Bezrobocie w

[1] zmiana SUiKZP



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 najmłodszy 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%).]

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 ¹

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

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
2523	2392	2198	1971	1782	1715	1798 ¹

Otwock ze względu na swe warunki naturalne i strukturę zatrudnienia pracujących, związany jest z problemami pomocy społecznej również w jeszcze inny sposób. Na terenie

¹ zmiana SUiKZP



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 „Mładz”]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 urządzone 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 Mładzkiej). 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 aktywność kulturalną pełni rozbudowany w 2006 r. nowoczesny [Młodzieżowy Dom Kultury. Powiatowy Młodzieżowy Dom Kultury im. Michała Elwiro Andriollego, oraz „Kino Oaza”].¹

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). Działają też kilka placówek przyszpitalnych, przy ośrodkach wychowawczych, gimnazjum dla niesłyszących, dwie szkoły podstawowe niepubliczne i dwa gimnazja społeczne. 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. 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 uczniów). Działają też kilka placówek przyszpitalnych, przy ośrodkach wychowawczych i dwie szkoły podstawowe niepubliczne.]¹

Zmiany ilości uczniów szkół podstawowych i gimnazjalnych w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

Szkoly podstawowe w Otwocku - ogolem							
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
11	11	10	11	11	11	10	10
uczniowie							
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
2800	2699	2673	2594	2527	2551	2590	2611
Szkoly gimnazjalne w Otwocku - ogolem							
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
9	9	9	10	10	10	9	9

[¹] zmiana SUiKZP



uczniowie							
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1656	1651	1590	1564	1502	1469	1410	1402

[Szkoły podstawowe w Otwocku - ogółem]							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
11	11	11	11	15	15	15	-
uczniowie							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
2543	2763	3013	2832	3273	3753	3767	-
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 ¹

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);
- 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.

[¹] zmiana SUiKZP





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.]¹

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. 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

[¹] zmiana SUiKZP





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.

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
15193	15310	15525	15585	15745	15941	16521	16965
6181	6190	6279	6270	6348	6377	6519	6595 ¹

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

[1] zmiana SUiKZP



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). Działają też wiele placówek niepublicznych, wśród których wyróżnia się nowoczesny zespół 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.]¹

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-przetadunkowo-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 szerokokorzystanej 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

¹ zmiana SUiKZP





rozmiarach albo środowisku na znacznych obszarach, a pomoc i ochrona mogą być skutecznie podjęte tylko przy zastosowaniu nadzwyczajnych środków.

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 Młódzkiej 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 badań na wiązkach neutronów; reaktor "Ewa" o projektowanej mocy 10 MW został wyłączony i eksploatowany jest jako przechowalnik wypalonego paliwa jądowego; 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 wykluczyć 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.~~]¹

[¹] zmiana SUiKZP





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.





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.]¹ 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;~~
- ~~uksztaltowanie w aglomeracji warszawskiej układu dróg odciażających obszar centralny i usprawniających połączenia wielu ośrodków osadniczych, poprzez najbliższe Warszawie~~

[¹] zmiana SUiKZP





~~powiązania lokalne, tworzony od wschodu i południa przez połączenie Wołomin—
Wiązowna—Józefów—planowana przeprawa przez Wisłę—Konstancin Jeziorna—
Piaseczno—Nadarzyn,~~

- ~~• usprawnianie sieci dróg wojewódzkich, w tym likwidacja „wąskich gardel” 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.]'

[]' zmiana SUiKZP





[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 – Wisła – Józefów – Wiązowna – Duchnów), wraz z budową mostu na Wiśle, łączącego Józefów z Konstancinem Jeziorną,*
- *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.]¹

7.2. DOKUMENTY SZCZEBŁA POWIATOWEGO

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

— 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-radzyمیński 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 — Piława);
- 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.

[¹] zmiana SUIKZP





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 główne, 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.]¹

~~[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.~~

[¹] zmiana SUiKZP





~~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 międzywała;~~
- ~~• 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.]¹

[1]¹ zmiana SUiKZP





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 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 – w 2016 r. było ich 6270, a wśród nich najwięcej obejmowało działalność związaną z rzemiosłem, usługami i drobną 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 m² na osobę w 2015 r. na ok. 42 m² 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 domowych⁵⁷. 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

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:

⁵⁷ Zgodnie z Prognozą gospodarstw domowych na lata 2016-2050 sporządzoną przez Główny Urząd Statystyczny
* Opracowanie PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.





- 1) wzrost o planowany wskaźnik PKB (rok 2023 o 3,4%, lata 2024-2025 o 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

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: rezerваты, 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).

* Opracowanie PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.





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. W związku z prognozą demograficzną⁵⁸ wykonaną w interwałach 5-cio letnich do roku 2045 zapotrzebowanie na nową zabudowę określono w perspektywie 29-letniej⁵⁹. 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:

- 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.⁶⁰

Na potrzeby wyliczenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyodrębniono trzy funkcje zabudowy, mające największy wpływ na strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta Otwocka⁶¹:

- 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)

⁵⁸ Prognoza demograficzna zacytowana została w rozdziale 5.1.1. Demografia zmiany SUIKZP

⁵⁹ 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.

⁶⁰ 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.

⁶¹ Zakłada się, że pozostałe funkcje mają charakter uzupełniający w stosunku do wymienionych funkcji, aktualnie stanowiąc zdecydowanie mniejszy udział w strukturze zagospodarowania terenu.





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 użytkowa mieszkania [m ²]	Liczba mieszkań	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]
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)

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 mieszkaniowej. 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej należy zapewnić jako usługi wyodrębnione oddzielnym oznaczeniem planistycznym U (tereny usług).

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 planowana rozbudowa drogi krajowej nr 17 do klasy drogi ekspresowej S17. Na podstawie analizy wielkości i stopnia wykorzystania aktualnie istniejących terenów inwestycyjnych oraz przewidywanego wzrostu zainteresowania inwestorów terenami użytkowymi 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 ok. 150 000 m² powierzchni użytkowej, natomiast zabudowy produkcyjnej: ok. 200 000 m² (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	118 726,2
zabudowa usługowa niezwiązana z istnieniem i rozwojem zabudowy mieszkaniowej	150 000,0
zabudowa produkcyjna	200 000,0

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)

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 SIERPNI 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)].

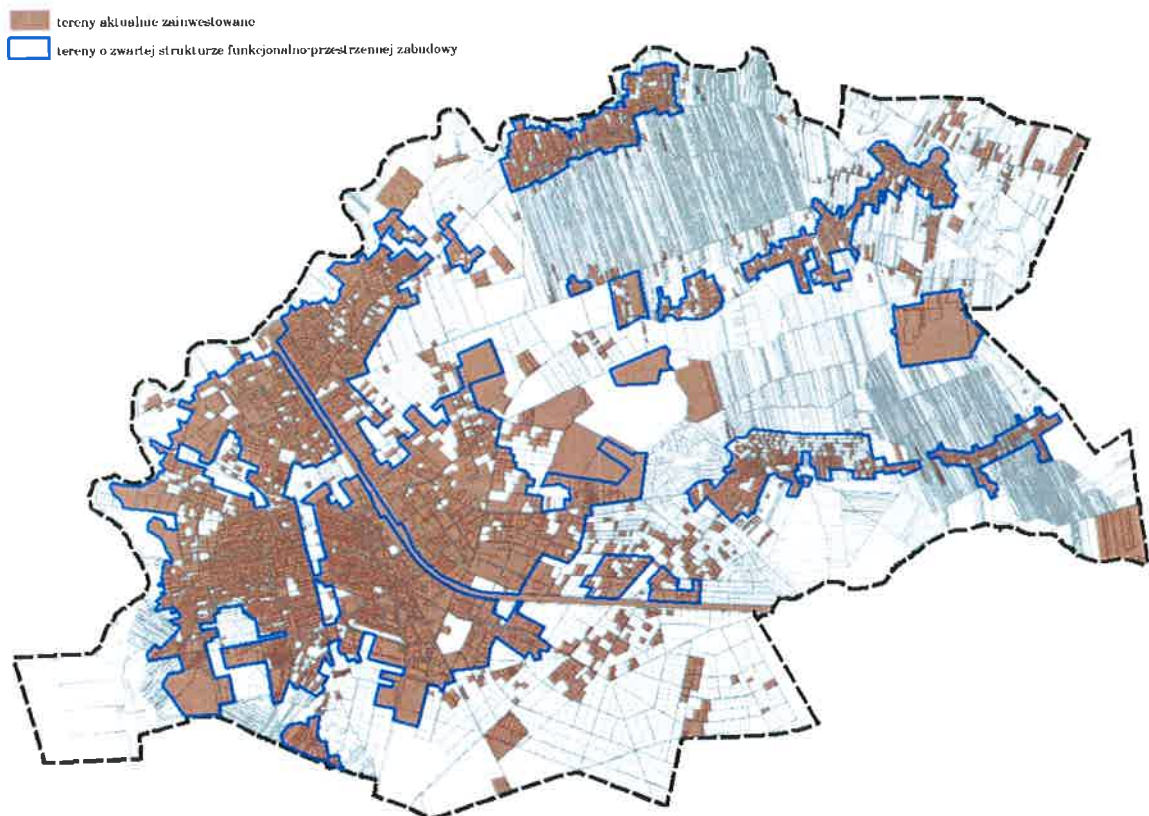
W oparciu o wyżej przytoczoną definicję na obszarze miasta Otwocka wyznaczono obszary o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej obejmujące zwartą zabudowę miasta, charakteryzującą się wyposażeniem w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną (w niezbędnym zakresie). Obszary te zajmują łącznie 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 więc 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 związaną z przepisami o ochronie przyrody),



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



W związku z powyższym, obszar wyliczonych luk należy pomniejszyć w przypadku miasta Otwocka o 20 %⁶², co daje ok. 131,3 ha terenów stanowiących luki możliwe w przyszłości do zabudowy⁶³, 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
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
SREDNIA	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 [m ²]
	ha	m ²		
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 pozwoli na określenie, jaką część

⁶² Wartość oszacowano na podstawie analizy obecnego zagospodarowania terenu w kontekście uwarunkowań wpływających na wykorzystanie nieruchomości na cele inwestycyjne.

⁶³ 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.



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 269,7 ha, w tym 186,8 ha obejmują tereny możliwe do lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, 28,0 ha – tereny zabudowy usługowej, 55,0 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 ha terenów możliwych do lokalizowania nowej zabudowy, w tym:

- 149,4 ha dla zabudowy mieszkaniowej,
- 22,4 ha dla nowej zabudowy usługowej,
- 44,0 ha dla zabudowy produkcyjnej.

Wykorzystując wartość maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla poszczególnych stref funkcjonalnych określonych w obowiązującym Studium, (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 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	Tereny możliwe do zainwestowania		Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia użytkowa do zagospodarowania [m ²]
	ha	m ²		
Zabudowa mieszkaniowa	149,4	1494218,6	-	1 361 561,82
strefa miejska	41,5	415467,4	1,2	498560,832
strefa podmiejska	43,1	430922,4	0,8	344737,888
strefa przyrodnicza	64,8	647828,9	0,8	518263,104
Zabudowa usługowa	22,4	223967,4	-	159 040,37
strefa miejska	7,2	71761,04	1,2	86113,248
strefa podmiejska	3,9	38950,304	1	38950,304
strefa przyrodnicza	11,3	113256,064	0,3	33976,8192
Zabudowa produkcyjna	44,0	439796,1	-	263 877,64
strefa miejska	35,5	355287,8	0,6	213172,7
strefa podmiejska	8,5	84508,2	0,6	50704,9
strefa przyrodnicza	0,0	0,0	0,6	0,0
SUMA	215,8	2157982,1		1 784 479,83

(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 2 911 246,1 m².





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 [m ²], określona w:		SUMA
	Kroku II	Kroku III	
Zabudowa mieszkaniowa	961172,0	1 361 561,82	2322733,8
Zabudowa usługowa	165594,3	159 040,37	324634,7
Zabudowa produkcyjna	0,0	263 877,64	263877,6
SUMA	1126766,3	1 784 479,83	2911246,1

(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 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 1 440 767,6 m² powierzchni użytkowej zabudowy niższe od możliwości jej lokalizowania na terenie miasta;
- zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną jest 3 877,6 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 miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione wyżej (zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 4 lit. a).

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 przeliczonej 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	I. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę	II. Chłonność obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zabudowy	III. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planie miejscowym (innych niż w Kroku II)	IV. Końcowy bilans
zabudowa mieszkaniowa	881966,2	961172,0	1 361 561,82	1 440 767,6 NADPODAŻ
zabudowa usługowa	349344,1	165594,3	159 040,37	-24 709,4 NIEDOPODAŻ
zabudowa produkcyjna	260000	0	263 877,64	3 877,6 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, 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

