

z dnia 8 grudnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą nr LI/391/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zmienionej uchwałą nr LXIII/496/2018 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 marca 2018 r., Rada Miasta Otwocka uchwala co następuje:

§ 1. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka przyjętym uchwałą nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., zwanym dalej Studium, wprowadza się zmiany:


- 1) w części tekstowej Studium, zgodnie z wyróżnieniami kolorem niebieskim w nawiasach kwadratowych i przypisami dolnymi w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) w części graficznej Studium, zgodnie z granicami i wyróżnieniami kolorem niebieskim, oznaczone w Załącznikach nr 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - tekst Studium w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, składający się z:
 - a) tomu I zatytułowanego: „Uwarunkowania rozwoju”,
 - b) tomu II zatytułowanego: „Kierunki rozwoju”;
- 2) załącznik nr 2 - rysunek Studium w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, zatytułowany: „Uwarunkowania rozwoju - stan istniejący zagospodarowania - rysunek nr 1”;
- 3) załącznik nr 3 - rysunek Studium w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, zatytułowany: „Uwarunkowania rozwoju - planistyczne i formalno-prawne - rysunek nr 2”;
- 4) załącznik nr 4 - rysunek Studium w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, zatytułowany: „Kierunki rozwoju miasta - struktura funkcjonalno-przestrzenna - rysunek nr 3”;
- 5) załącznik nr 5 - rysunek Studium w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, zatytułowany: „Kierunki rozwoju miasta - realizacja polityki rozwoju miasta - rysunek nr 4”;
- 6) załącznik nr 6 - rysunek Studium w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, zatytułowany: „Kierunki rozwoju miasta - środowisko przyrodnicze i kulturowe - rysunek nr 5”;
- 7) załącznik nr 7 - rysunek Studium w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, zatytułowany: „Kierunki rozwoju miasta - układ drogowo-uliczny, komunikacja publiczna - rysunek nr 6”;
- 8) załącznik nr 8 - rysunek Studium w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, zatytułowany: „Kierunki rozwoju miasta - systemy infrastruktury technicznej - rysunek nr 7”;
- 9) załącznik nr 9 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka;
- 10) załącznik nr 10 - Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA

Monika Joanna Kwiek



załącznik nr 1 do Uchwały Nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 roku

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA

TOM I - UWARUNKOWANIA ROZWOJU

Opracował zespół firmy ARCHISPLAN STUDIO w składzie:

mgr inż. arch. Izabela Sobierajska – główny projektant
dr inż. arch. Anna Maria Sikorska
dr inż. arch. Małgorzata Ewa Sikorska
mgr Wojciech Zaczekiewicz
mgr inż. Stefan Kowalski

[Zmianę SUIKZP opracował zespół autorski:
mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka – główny projektant
mgr inż. Paweł Niemiec – główny projektant
mgr inż. Anna Skiba
mgr inż. Kamil Czarny
mgr inż. Iwona Gaj
mgr inż. Mateusz Biernat]¹



[¹] zmiana SUIKZP





SPIS TREŚCI:

TOM I - Uwarunkowania rozwoju

1. WPROWADZENIE.....	6
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ Z STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY ORAZ UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI	8
2.1. <i>PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE – STAN PRAWNY</i>	8
2.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	8
2.1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	9
W trakcie opracowania, na różnym etapie procedury, jest kilkanaście kolejnych projektów planów miejscowych:	14
2.2. <i>DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENÓW</i>	19
2.2.1. Zabudowa	21
2.2.2. Mieszkalnictwo	22
2.2.3. Funkcje usługowe - produkcyjne	24
2.2.4. Tereny zieleni, rekreacji, sportu i wypoczynku	25
2.2.5. System transportowy	25
2.2.6. Systemy infrastruktury technicznej	27
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, W TYM UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....	38
3.1. <i>KLIMAT</i>	38
3.2. <i>OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO</i>	39
3.3. <i>ROLNA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA</i>	41
3.3.1. Rolna przestrzeń produkcyjna	41
3.3.2. Lasy	41
3.4. <i>DOLINA ŚWIDRA</i>	42
3.5. <i>PIASZCZYSTE WZNIESIENIA</i>	42
3.6. <i>FORMY OCHRONY PRZYRODY</i>	43
4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ, W TYM UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....	46
4.1. <i>WARTOŚCI KULTUROWE</i>	46
4.2. <i>ŚRODOWISKO KULTUROWE</i>	47
4.2.1. Gminna Ewidencja Zabytków	49
4.2.2. Archeologiczne dobra kultury	58
[4a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH	62
5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA.....	63





5.1. SYTUACJA SPOŁECZNO – GOSPODARCZA	63
5.1.1. Demografia	63
5.1.2. Rynek pracy i bezrobocie.....	67
5.2. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA	71
5.2.1. Pomoc społeczna.....	71
5.2.2. Kultura, sport, turystyka	72
5.2.3. Oświata podstawowa i przedszkola.....	73
5.2.4. Oświata ponadpodstawowa.....	74
5.3. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZYCH.....	75
5.4. SŁUŻBA ZDROWIA.....	76
6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA.....	77
6.1. CHARAKTERYSTYKA ZAGROŻEŃ I STANU BEZPIECZEŃSTWA	77
6.2. JEDNOSTKI ODPOWIEDZIALNE ZA ZAPEWNIENIE BEZPIECZEŃSTWA	79
7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY.....	81
7.1. DOKUMENTY SZCZEBŁA WOJEWÓDZKIEGO	81
7.2. DOKUMENTY SZCZEBŁA POWIATOWEGO.....	84
[7.3. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY.....	88
7.3.1. Wprowadzenie.....	88
7.3.2. Analiza społeczna.....	88
7.3.3. Analiza ekonomiczna.....	89
7.3.4. Analiza środowiskowa.....	90
7.4. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.....	91
8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW	105
[8a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....	105
8a.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.....	106
8a.2. Otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego	107
8a.3. Pomniki przyrody.....	107
8a.4. Aktualizacja wykazu wojewódzkiej ewidencji zabytków	107
8a.4. Aktualizacja rejestru zabytków	109
8b. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH	110
8c. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA.....	110
8d. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....	111
8e. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.....	111
9. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.....	112
10. OCENA STANU ZAGOSPODAROWANIA MIASTA - OKREŚLENIE POŻĄDANYCH FUNKCJI ROZWOJOWYCH	114



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

Celem zmiany studium jest określenie polityki przestrzennej miasta, uwzględniające:

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

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

Materiały wejściowe

- Zarys strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Otwocka – oprac. przez „PRO ARTE” SPÓŁDZIELNIA ARCHITEKTÓW styczeń 2000 r.

[]' zmiana SUIKZP





- Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta – oprac. przez „PRO ARTE” SPÓŁDZIELNIA ARCHITEKTÓW styczeń 2000 r.
- Program ochrony środowiska powiatu otwockiego – oprac. przez PG POLGEOL S.A. 2003 r.
- Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka – oprac. przez PRZESTRZEŃ PRACOWNIA PROJEKTOWA s.c. 2004 r
- Program Rozwoju Lokalnego Miasta Otwock – oprac. przez Uniconsult s.c. 2004 r.
- Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Otwocka – oprac. przez Uniconsult s.c. 2004 r.
- Wieloletni plan inwestycyjny Miasta Otwocka – oprac. przez Uniconsult s.c. 2004 r.
- Jerzy Reński: „Diagnoza stanu istniejącego w zakresie gospodarki przestrzennej. Materiały wejściowe do konkursu urbanistycznego TUP nr 90 „Koncepcja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.” Zarząd miasta Otwocka TUP Oddział Warszawski Warszawa 1998;
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Otwocka na lata 2009 – 2015;
- Opracowanie ekofizjograficzne dla Miasta Otwocka - Ekoprojekt - 2005 rok, aktualizacja 2012 rok.
- [Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka stosownie do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Ewa Kwiatużyńska-Strzelecka, 2014 r.;
- Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, PHU Maxi Usługi Urbanistyczne, 2018 r.;
- Analiza uwarunkowań do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka – PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.;
- Aktualizacja Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Otwocka na lata 2016 – 2023;





- Studium Komunikacyjne Miasta Otwocka – eRTE Teresa Rogalska Projektowanie dróg i mostów, audyt, 2010 r., aktualizacja Dolnośląskie Biuro Projektowania Urbanistycznego sp. z o.o., 2018 r.]¹

1. WPROWADZENIE

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

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

Obszar Otwocka odgrywa szczególną rolę w występujących uwarunkowaniach przyrodniczych rozwoju przestrzennego aglomeracji warszawskiej. Walory przyrodnicze *pasma otwockiego* stanowią podstawę zachowania ciągłości w układzie systemów ekologicznych o znaczeniu regionalnym i krajowym.

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

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

[¹] zmiana SUiKZP





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

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

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

Rozwój masowego mieszkalnictwa wiązał się też z realizacją stałych mieszkań dla zatrudnionych w Warszawie; miasto przyjmowało dodatkową funkcję - sypialni stolicy. W okresie tym za podstawowy czynnik miastotwórczy uznawano funkcje produkcyjne, toteż dopuszczono w Otwocku również rozwój rzemiosła i drobnej wytwórczości (duże działki budowlane, niskie podatki i brak dużych zakładów produkcyjnych, które stanowiłyby wyraźną ofertę na rynku pracy dodatkowo uzasadniały taką decyzję). Poza tym miasto pełniło funkcję siedziby władz powiatu, (od roku 1975 – rejonu), co wiązało się z realizacją i utrzymaniem w nim właściwych instytucji administracji państwowej.

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





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

2.1. PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE – STAN PRAWNY

Zadaniem własnym gminy, wynikającym z ustawy o samorządzie gminnym jest m.in. prowadzenie polityki w zakresie gospodarowania przestrzenią i zapewnienie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki terytorialne, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów oraz określania zasad ich zagospodarowania i zabudowy określone są w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. 647 z późniejszymi zmianami [dla zmiany Studium Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.]¹

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

2.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

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

[¹] zmiana SUIKZP





[W granicach administracyjnych, uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr LII/540/14 z dnia 14 czerwca 2014 r. zatwierdzone zostało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru. Niniejsze opracowanie stanowi zmianę studium w brzmieniu z roku 2014, sporządzane w granicach określonych w uchwale Nr LI/391/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zmienionej Uchwałą Nr LXIII/496/2018 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 marca 2018 r.]¹

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

[Na rysunkach w granicach zmiany studium zaktualizowano układ stref funkcjonalno - przestrzennych oraz istniejący stan zagospodarowania]¹

2.1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W Otwocku funkcjonuje ponad 40 obowiązujących planów miejscowych:

Nazwa planu	Powierzchnia w ha
1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od osiedla Jabłonna po obu stronach drogi w Świerku do granic miasta Otwocka (Uchwała Nr XVIII/168/99 Rady Miasta Otwocka z dnia 21 grudnia 1999 R.)	340,51 ha
2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Świerk - część obrębu 184 w Otwocku (UCHWAŁA NR XVIII/169/99 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 21 GRUDNIA 1999 R.)	3,03 ha
3. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu "Chrobrego" pomiędzy ulicami: Kraszewskiego, Wczasową, Łokietka, Chrobrego, Tysiąclecia i Mieszka I w Otwocku, (UCHWAŁA NR XIX/183/2000 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 15 LUTEGO 2000 R.)	22,51 ha
4. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu "Samorządowa" pomiędzy ulicami: Samorządową, Kościuszki, Leśną, Inwalidów Wojennych i Żeromskiego w Otwocku. UCHWAŁA NR XXII/221/2000 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 4 LIPCA 2000 r	56,56 ha
5. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 9 z obrębem 102 przy ulicy Wiązowskiej w Otwocku. (UCHWAŁA NR XXVII/272/2000 RADY MIASTA OTWOCKA	1,11 ha

[¹] zmiana SUiKZP





Z DNIA 28 LISTOPADA 2000 R.)	
6. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Borowa" w Otwocku (UCHWAŁA NR XXVI/251/2000 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 3 PAŹDZIERNIKA 2000 R.)	6,15 ha
7. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 15 z obrębem 76 przy ulicy Chłodnej w Otwocku (UCHWAŁA NR XXVIII/299/2000 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 28 GRUDNIA 2000 R.)	0,13 ha
8. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy-wschód etap III (uchwała XXXI/329/2001 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 11 KWIETNIA 2001 R.)	41,06 ha
9. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 64 z obrębem 9 przy ulicy Zielnej w Otwocku (UCHWAŁA NR XXXII/360/01 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 22 MAJA 2001 R.)	1,03 ha
10. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 23 i 58 z obrębem 8 w Otwocku (UCHWAŁA NR XXXII/361/01 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 22 MAJA 2001 R.)	0,38 ha
11. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - etap II, część "A" obejmująca kwartały I-VII i DVIII. (UCHWAŁA RADY MIASTA Otwocka XXXII/359/2001 z dnia 22 maja 2001r.	86,45 ha
12. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka „Jabłonna Wschodnia” terenu przylegającego od południa do ulicy Narutowicza (UCHWAŁA NR XLIV/477/02 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 12.03.2002 R.)	8,20 ha
13. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb 114 w Otwocku (UCHWAŁA NR XLVI/540/02 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 25 CZERWCA 2002 R.)	7,43 ha
14. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Górecką, Bagnistą, Kalinowskiego i Źródlaną w Otwocku (UCHWAŁA NR XLVII/560/02 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2002 R.)	11,21 ha
15. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obszar osiedla „Ługi Północne” w Otwocku (UCHWAŁA NR XLVII/559/02 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2002 R.)	20,64 ha
16. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 32 z obrębem 143 przy ulicy Legionów oraz teren	1,77 ha



między ulicami Majową, Krótką, Marszałkowską i Sokolą w Otwocku (UCHWAŁA NR XLIV/478/02 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 12 MARCA 2002 R.)	
17. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - ETAP I (UCHWAŁA NR XLVI/541/2002 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 25 CZERWCA 2002 R.).	89,17 ha
18. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po obu stronach Szosy Lubelskiej na odcinku przebiegającym przez miasto Otwock (UCHWAŁA NR XLVII/558/2002 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2002r.)	360,72 ha
19. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 62, 63/1, 63/2, 64, 65 w obrębie 108 przy ul. J. Słowackiego w Otwocku (UCHWAŁA NR V/33/2003 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 25 MARCA 2003 R.)	0,77 ha
20. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z Centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - Etap II, część „B” obejmująca kwartały: IX, X, BXI, BXII, BXIII, AXIV, BXV (UCHWAŁA NR VIII/79/2003 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 1 LIPCA 2003 R.)	105,88 ha
21. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren pomiędzy ulicami: Goldflama, Słowackiego, Samorządową, przedłużeniem ul. Kościuszki, Dłuskiego i ul. Reymonta w Otwocku (UCHWAŁA NR XIV/138/03 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 23 GRUDNIA 2003 R.)	7,55 ha
22. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Wioska Szwajcarska” w Otwocku (UCHWAŁA NR XIV/136/03 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 23 GRUDNIA 2003 R.)	6,68 ha
23. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 71/5 i 71/6 w obrębie 3 w Otwocku (UCHWAŁA NR VI/53/2003 RADY M. OTWOCKA Z DNIA 29 KWIETNIA 2003 R.)	1,31 ha
24. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 9 i nr 18 z obrębu 76 przy ulicy Chłodnej w Otwocku (UCHWAŁA NR XXXII/362/01 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 22 MAJA 2001 R.)	1,07 ha
25. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki 17/1, 18/2 i 35 w obr. 137 przy ul. Karczewskiej w Otwocku (UCHWAŁA NR XV/142/04 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 24 LUTEGO 2004 R.)	2,28 ha
26. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący	



teren pomiędzy ulicami Andriollego, Partyzantów i 3-go Maja, Placem Wolności, wschodnią granicą działek nr 7 i 8 w obr. 149, ul. Chłopskiego, północno-wschodnią granicą działki nr 28 w obr. 149, ul. Czackiego, północno-wschodnią granicą działek nr 15 i 16 w obr. 149 i ul. Narutowicza w Otwocku (UCHWAŁA NR XXI/184/04 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 29 CZERWCA 2004 R.)	23,96 ha
27. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren ograniczony ulicami Narutowicza, Kubusia Puchatka, Szwoleżerów, Syrokomli, północno - zachodnią granicą działki nr 78 i północno - wschodnią granicą działki nr 53 w obrębie 82 w Otwocku (UCHWAŁA XXIV/208/04 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 12.10.2004 R.)	4,20 ha
28. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren pomiędzy ulicami Pułaskiego, Poniatowskiego, 3-ego Maja, Partyzantów w obrębie 143 w Otwocku (UCHWAŁA NR XXX/257/05 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 1 MARCA 2005 R.)	13,72 ha
29. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obszar osiedla "Kochanowskiego" w Otwocku obejmujący obszar zawarty pomiędzy ulicami: Reymonta, Kochanowskiego, Klonową, granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Borowa" i granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Samorządowa" (ulicą Żeromskiego) w Otwocku (UCHWAŁA NRXXXII/272/05 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 29 KWIETNIA 2005R.)	41,31 ha
30. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Świderska” w Otwocku obejmujący obszar położony w rejonie ulic Świderskiej, Turystycznej i Marusarzówny (UCHWAŁA NR .XXXVII/302/05 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 13 WRZEŚNIA 2005 R.)	14,91 ha
31. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działki nr 18 w obrębie 139 w Otwocku (UCHWAŁA NR XXXIX/327/05 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 29 LISTOPADA 2005R.)	1,38 ha
32. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb 140 w Otwocku (UCHWAŁA NR .XLIX/389/06 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2006 R.)	22,42 ha
33. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach obrębów 118 i 119 w Otwocku (UCHWAŁA NR XLIX/391/06 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2006 R.)	30,74 ha
34. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek nr 20, 181, 182, 183 i 185 oraz części działek nr 162, 163, 168, 169, 177 i 187 w obrębie 259 i części działek nr 82/1, 83/1 i 84/1 w obrębie 99 – 100 w Otwocku (UCHWAŁA Nr VI/21/2007 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 13 LUTEGO	0,30 ha



2007 r.)	
35. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przyległego do rzeki Świder na terenie miasta Otwocka – etap I (UCHWAŁA Nr XXI/205/2000 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 23 maja 2000 r)	166,33 ha
36. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru “Kresy Południowe - część A”, w Otwocku (UCHWAŁA Nr XI/107/2003 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 28 października 2003 r.)	49,12 ha
37. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, obejmujący obszar projektowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej “Ługi” (UCHWAŁA Nr V/31/2003 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 25 marca 2003r.)	36,69 ha
38. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Zaciszną, Słoneczną, Kraszewskiego i Wczasową w obrębie 6 w Otwocku (UCHWAŁA Nr XLV/522/02 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 30 kwietnia 2002r.)	1,55 ha
39. miejscowy plan szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „ Żeromskiego” część działki nr 25 w obrębie 239 w Otwocku (UCHWAŁA Nr XLIII/312/97 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 6 maja 1997r.)	0,16 ha
40. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, obejmujący część działki nr 39/1 z obręb 214 w Otwocku- Mładzu (UCHWAŁA Nr LIX/415/98 RADY MIASTA Otwocka Z DNIA 26 MAJA 1998R.)	0,11 ha
41. miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla „ Żeromskiego” w Otwocku, obejmujący część działki nr 15 z obręb 243 przy ul. Nowej (UCHWAŁA Nr LIX/416/98 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 26 maja 1998r.)	0,42 ha
42. miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego obejmujący część działki nr 16/1 w obrębie 93 przy ul. Słowackiego (UCHWAŁA Nr LIX/417/98 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 26 maja 1998r.)	3,16 ha
43. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obejmujący działkę nr 144 w obrębie 120 przy ulicy Sienkiewicza w Otwocku (UCHWAŁA Nr XIII/95/99 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 30 lipca 1999r.)	0,59 ha
44. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obejmujący działkę nr 5 w obrębie 150 przy ulicy Narutowicza (UCHWAŁA Nr XVI/123/99 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 26 października 1999r.)	9,50 ha
45. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obejmujący działkę nr 8 w obrębie 152 przy ulicy Narutowicza (UCHWAŁA RADY MIASTA OTWOCKA Nr XVI/124/99 z dnia 26 października 1999r.)	1,02 ha
46. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obejmujący część działek nr 14 i 17 przy ulicy Tadeusza oraz	1,07 ha



działkę nr 16 przy ulicy Narutowicza w obrębie 152 (UCHWAŁA Nr V/32/2003 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 25 marca 2003r.)	
47. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obejmujący działki nr 13/2, 16/1, 16/2, 17/1 i 17/2 z obrębu 107 przy ulicy Majowej (UCHWAŁA Nr VIII/64/99 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 15 marca 1999 r.)	2,25 ha
48. Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (UCHWAŁA Nr XLVII/330/97 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 5 sierpnia 1997 r.)	0,58 ha
49. [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Obręb 32” w Otwocku (UCHWAŁA Nr LXXIV/563/18 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 27 września 2018 r.)	15,3 ha] ¹
50. [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej „Ługi” miasta Otwocka (UCHWAŁA Nr XXX/310/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 maja 2020 r.)	37,14 ha] ¹
51. [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego, Wiejską (UCHWAŁA Nr LVI/429/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 14 listopada 2017 r.)	19,3 ha] ¹
52. [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar dz. 19/1. 19/2 obr. 48 w Otwocku (UCHWAŁA Nr XXVIII/295/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 kwietnia 2020 r.)	0,1 ha] ¹

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

W trakcie opracowania, na różnym etapie procedury, jest kilkanaście kolejnych projektów planów miejscowych:

Nazwa planu	Powierzchnia w ha
1. [Uchwała Nr XIX/184/2000 z dnia 15 lutego 2000 r. (dwa plany) w spr. etapowania planu obszarów przyległych do rz. Świder (zmiana uchwały XLI/297/97)]	163,51 ha:]¹
2. [Uchwała Nr IV/23/2003 z dnia 18 lutego 2003 r. w spr. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.]	27,44 ha:]¹

[¹] zmiana SUiKZP



Otwocka „Kresy Południowe” (etapowanie) (jeden plan)	
3. [Uchwała Nr XIII/122/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Żeromski Bis”]	96,85 ha] ¹
4. [Uchwała Nr XIII/125/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Emilii Plater”] Uchwała Nr XXVIII/227/16 z dnia 31 maja 2016 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Emilii Plater”] ¹	35,48 ha
5. [Uchwała Nr XIII/126/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Warsztatowa”]	47,99 ha] ¹
6. [Uchwała Nr XIII/130/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Karczewska”] Uchwała Nr XXVIII/231/16 z dnia 31 maja 2016 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Karczewska”] ¹	68,17 ha
7. [Uchwała Nr XIII/131/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Reymonta”] Uchwała Nr XX/182/19 z dnia 29 października 2019 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta”] ¹	127,81 ha
8. [Uchwała Nr XXXVII/303/2005 z dnia 13 września 2005 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. obejmującego obręb 41 wraz z terenem pomiędzy ul. Świderską, Szkolną, wraz z terenem szkoły w obr. 47, ul. Olszową, Zygmunta, Przewoską, Batorego i	41,23 ha] ¹





Wiejską	
9. [Uchwała Nr XXXV/294/2005 z dnia 19 lipca 2005 r. w spr. zmiany m.p.z.p. „Samorządowa”	56,56 ha] ¹
10. [Uchwała Nr XXXVII/304/2005 z dnia 13 września 2005 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Soplicowo” Uchwała Nr IX/73/19 z dnia 26 marca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo” zmienioną uchwałą nr XLVII/478/21 z dnia 25 maja 2021 r.	417,25 ha 414,87 ha] ¹
11. [Uchwała Nr XLVIII/380/2006 z dnia 29 sierpnia 2006 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Borowa” 19,9570 ha	12,50 ha] ¹
12. [Uchwała Nr XLIX/392/2006 z dnia 26 września 2006 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Świder Zachodni”	111,74 ha] ¹
13. [Uchwała Nr XVII/95/2007 z dnia 20 listopada 2007 r. w spr. zmiany m.p.z.p. obejmującego teren pomiędzy ul. Andriollego, Partyzantów, 3-go Maja, Placem Wolności, wschodnią granicą działek nr 7 i 8 w obr. 149, ul. Chłopskiego, północno-wschodnią granicą działek nr 28 w obr. 149, ul. Czackiego, północno-wschodnią granicą działek nr 15 i 16 w obr. 149 i ul. Narutowicza.(Cmentarz)	23,96 ha] ¹
14. [Uchwała Nr XVII/96/2007 z dnia 20 listopada 2007 r w spr. zmiany m.p.z.p. p.n. „CPN”	0,45 ha] ¹
15. Uchwała Nr XXVIII/312/2012 z dnia 20 grudnia 2012 r. w spr. przystąpienia do sporządzania mpzp miasta Otwocka p.n. "Centrum" [zmieniona uchwałą nr XXXIV/366/2013 z dnia 7 maja 2013 r.] ¹	41,06 ha

[¹] zmiana SUIKZP

[¹] zmiana SUIKZP





16. Uchwała Nr XXXIV/365/13 z dnia 07 maja 2013 r. w spr. przystąpienia do sporządzania mpzp miasta Otwocka p.n. "Wólka Mładzka" [zmieniona uchwałą nr XIV/124/19 z dnia 28 czerwca 2019 r. zmieniona uchwałą nr XLIX/528/21 z dnia 28 czerwca 2021 r.	361,72 ha 353,59 ha] ¹
17. [Uchwała Nr XLVII/479/21 z dnia 25 maja 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – obręby ew. 204, 205, 206 i 207	45,14 ha] ¹
18. [Uchwała Nr XLVII/480/21 z dnia 25 maja 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – obręby ew. 214 i 216	42,22 ha] ¹
19. [Uchwała Nr XLVII/481/21 z dnia 25 maja 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – obręby ew. 200, 201 i 203	42,38 ha] ¹
20. [Uchwała Nr XLVII/482/21 z dnia 25 maja 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – obręby 218 i 220	34,00 ha] ¹
21. [Uchwała Nr XLVII/483/21 z dnia 25 maja 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – obręby 208 i 209	28,20 ha] ¹
22. [Uchwała Nr LXVII/521/18 z dnia 15 czerwca 2018 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	20,00 ha] ¹

[¹] zmiana SUiKZP





obejmującego obszar osiedla „Ługi Północne” miasta Otwocka pod nazwą „Ługi Północne – bis”	
23. [Uchwała Nr LXXIV/570/18 z dnia 27 września 2018 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „PKP I”	131,00 ha] ¹
24. [Uchwała Nr LXXIV/562/18 z dnia 27 września 2018 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Świder Zachodni – bis” zmieniona uchwałą Nr XXI/212/19 z dnia 3 grudnia 2019 r.	81,00 ha] ¹
25. [Uchwała Nr LXXIV/564/18 z dnia 27 września 2018 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cmentarz”	75,60 ha] ¹
26. [Uchwała Nr IX/72/19 z dnia 26 marca 2019 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę ewidencyjną nr 18 w obr.139 w Otwocku	1,40 ha] ¹
27. [Uchwała Nr XXI/217/19 z dnia 3 grudnia 2019 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Samorządowa – bis”	84,60 ha] ¹
28. [Uchwała Nr XXX/308/20 z dnia 27 maja 2020 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran”	45,00 ha] ¹
29. [Uchwała Nr XXX/309/20 z dnia 27 maja 2020 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Niezapominajki”	77,80 ha] ¹





30. [Uchwała Nr XXXIV/353/20 z dnia 9 września 2020 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa”	11,00 ha] ¹
31. [Uchwała Nr XXXIV/354/20 z dnia 9 września 2020 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Marszałkowska”	1,46 ha] ¹
32. Uchwała Nr XLVIII/500/21 z dnia 22 czerwca 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – fragmenty obrębów ew. 213, 215, 217 i 219	55,20 ha] ¹
33. Uchwała Nr XLVIII/501/21 z dnia 22 czerwca 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – obręb Ew. 202 oraz fragmenty obrębów ew. 210, 211 i 212	39,2 ha] ¹
34. Uchwała Nr XLVIII/502/21 z dnia 22 czerwca 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Kraszewskiego, Batorego i Tysiąclecia	3,27 ha] ¹

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

2.2 DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENÓW

Miasto Otwock zajmuje obszar 47,33 km² [(47,31 km² wg GUS)]¹, co stanowi [1,25%—0,13%]¹ powierzchni [~~dawnego województwa warszawskiego~~ województwa mazowieckiego]¹. Jeszcze w 2005 roku ponad 40% ogólnej powierzchni Otwocka zajmowały lasy (w 98% sosnowe), 19% - użytki rolne, tereny osiedlowe to około 20%, natomiast pozostały obszar to tereny komunikacyjne, grunty pod wodami, nieużytki i





tereny różne. W czasie ostatnich kilku lat wyraźnie zauważalną tendencją jest przekształcanie gruntów ewidencyjnie leśnych w kierunku użytków zadrzewionych i zakrzewionych - wskaźnik lesistości w 2011r to 37,3% [w 2020 r. to 37,6%]¹. Jednocześnie prawie całkowicie zanika rolnictwo.

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

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

Miasto jest ośrodkiem administracyjnym, usługowym, leczniczym i nadal jeszcze częściowo wypoczynkowym, choć ta funkcja miasta wydaje się zanikać. Bliskość Warszawy i dostępność komunikacyjna oraz położenie wśród lasów Mazowieckiego Parku Krajobrazowego stwarzają dobre warunki dla jego rozwoju. [Struktura powiązań Otwocka ze stolicą spowodowała, że duża część mieszkańców migruje w ciągu dnia poza obszar miasta a miasto pełni funkcję miasta satelickiego.]¹

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

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

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

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

¹ zmiana SUIKZP



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

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

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

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

2.2.1. Zabudowa

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

Po wojnie nastąpiła radykalna zmiana charakteru miasta. Napływ fali migracyjnej ludności ze zniszczonej Warszawy spowodował zasiedlanie przez wiele rodzin domów-pensjonatów, które tym samym przestały pełnić swą dotychczasową funkcję. W następnych latach zaczęły powstawać zespoły zabudowy dla osób zatrudnionych w sanatoriach,





szpitalach, szkolnictwie, ośrodkach wypoczynkowych oraz dla zatrudnionych w zrealizowanym w Świerku Instytucie Energii Atomowej. Często były to zespoły zabudowy wielorodzinnej, blokowej pozbawionej wyrazu architektonicznego, niszczące charakterystyczny dla dawnego uzdrowiska krajobraz willi i pensjonatów na dużych zalesionych działkach. Rozwój masowego mieszkalnictwa wiązał się też z realizacją stałych mieszkań dla zatrudnionych w Warszawie. W konsekwencji miasto przyjmowało dodatkową funkcję - sypialni stolicy.

W okresie tym za podstawowy czynnik miastotwórczy uznawano funkcje produkcyjne. Charakterystyczny był silny rozwój rzemiosła i drobnej wytwórczości. [duże Duże]’ działki budowlane, niskie podatki i brak dużych zakładów produkcyjnych, które stanowiłyby wyraźną ofertę na rynku pracy dodatkowo uzasadniały taką decyzję. Poza tym miasto pełniło funkcję ośrodka powiatu (od roku 1975 – rejonu), co wiązało się z realizacją i utrzymaniem w nim właściwych instytucji administracji państwowej.

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

Obecnie Ostrowiec staje przed problemem przyjęcia w swoją strukturę programu usług publicznych i komercyjnych ponadlokalnych dla około 100 tysięcy mieszkańców stałych (powiat) i znacznej liczby osób przebywających w Ostrovcu czasowo.

2.2.2. Mieszkalnictwo

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

Najwięcej mieszkań znajduje się w budynkach najstarszych (ok. 2000 mieszkań w budynkach wzniesionych przed 1939r.), nie posiadających pełnego wyposażenia w infrastrukturę. Ogólnie w mieście prawie 1/3 całego zasobu mieszkaniowego to zdekapitalizowana, wielorodzinna zabudowa drewniana byłych letniskowych willi i

[1] zmiana SUiKZP





pensjonatów. W zasobach komunalnych w kilkudziesięciu budynkach utworzono wspólnoty mieszkaniowe.

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

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

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

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



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

Jednostka miary		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Budynki mieszkalne w gminie									
ogółem	budynki	7 127	7 165	7 201	7 225	7 265	7 294	7 520	7 400] ¹

2.2.3. Funkcje usługowe - produkcyjne

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

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

[1]¹ zmiana SUiKZP



2.2.4. Tereny zieleni, rekreacji, sportu i wypoczynku

Tereny zieleni w mieście mają różnorodny charakter:

- tereny lasów to część południowa Otwocka oraz pas przebiegający przez geometryczny środek miasta na osi północ-południe (na wschód od centrum) - są one związane z Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym oraz Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu;
- tereny zieleni leśnej oraz zadrzewień i zakrzewień o charakterze leśnym tworzą układy pasmowe w zachodnio-centralnej części miasta - pomiędzy ul. Szkolną/Wiejską oraz Brzozową/Marusarzówny;
- tereny parków miejskich;
- tereny zieleni przydomowej, zarówno w zespołach wielo- jak i jednorodzinnych.

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

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

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

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

2.2.5. System transportowy

Układ drogowo-uliczny

Podstawowymi trasami realizującymi powiązania zewnętrzne Otwocka są:

Szosa Lubelska, stanowiąca fragment drogi krajowej nr 17, III klasy techn. (Warszawa)
Zakręt- Lublin- Hrebenne, realizującej powiązania o znaczeniu między-narodowym i

[1]' zmiana SUiKZP





międzyregionalnym, przebiegająca przy pñ.- wsch. granicy miasta [~~do celowo planowana modernizacja do parametrów drogi ekspresowej~~].¹ ul. Nadwiślańska, stanowiąca fragment drogi krajowej nr 801, IV kl. techn. Warszawa- Dęblin- Puławy, realizującej powiązania o znaczeniu regionalnym,

- ciąg ulic Kołłątaja- Staszica- Karczewska, realizujący powiązania z Warszawą i Karczewem,

Podstawowymi trasami w układzie wewnętrznym są:

- ul. Kraszewskiego realizująca powiązania z Karczewem i prowadząca ruch na drogę nr 801,
- ciąg ulic Batorego - Matejki - Filipowicza - Żeromskiego, realizujący powiązania wewnątrzmijskie na kierunku wschód - zachód oraz prowadzący ruch na drogę wojewódzką nr 801 (za pośrednictwem ul. Kraszewskiego i Mieszka I) i na drogę krajową nr 17,
- ciąg ulic Kraszewskiego-Majowa, realizujący powiązania w pñ. części miasta,
- ciąg ulic Mieszka I- Rycerska- Portowa- Wawerska- Powstańców Warszawy, realizujący powiązania zach. części miasta z jego centrum i prowadzący ruch na drogę nr 801,
- ciąg ulic Andriollego-Górna, realizujący powiązania centrum Otwocka z pñ. i pñd. rejonami miasta, położonymi w sąsiedztwie linii kolejowej, po jej zach. stronie,
- ul. Narutowicza, realizująca powiązania pomiędzy częścią miasta położoną po pñd. stronie linii kolejowej, a dzielnicami: Śródborów, Jabłonna i Świerk,
- ul. Armii Krajowej, realizująca powiązania w pñd. części miasta i prowadząca ruch w kierunku Celestynowa,
- ul. Warszawska i Reymonta realizujące powiązania na kierunku pñ.- pñd., w części miasta położonej po wsch. stronie linii kolejowej,
- ul. Poniatowskiego, realizująca powiązania w pñd. części miasta,
- ul. Czaplickiego-Samorządowa, realizujące powiązania w części miasta przyległej do wsch. strony linii kolejowej.

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

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

- 1) nr 2762W – ul. Kraszewskiego,





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

W granicach zmiany Studium nie występują drogi krajowe ani wojewódzkie.]¹

Układ komunikacji publicznej

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

W komunikacji autobusowej kilka linii realizuje powiązania z Warszawą, a pozostałe obsługują teren Otwocka. Autobusy zapewniają bezpośredni dojazd z centrum Otwocka do centrum Warszawy poprzez Pragę Południe z częstotliwością nawet co 10 minut. Autobusy zapewniają także dogodne połączenia w skali powiatu pomiędzy sąsiadującymi miejscowościami.

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

2.2.6. Systemy infrastruktury technicznej

Ogólna charakterystyka systemów

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

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

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

[1]¹ zmiana SUIKZP





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

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

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

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

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

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

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

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

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





Wodociągi

W Otwocku system zaopatrzenia w wodę jest dość dobrze rozbudowany i opiera się na dwóch stacjach uzdatniania wody - *Karczewska* i *Grunwaldzka* oraz podziemnym ujęciu wody *Batorego*. Obecnie na terenie miasta Otwocka i Karczewa (wg danych Otwockiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji) funkcjonuje prawie 270 km sieci wodociągowej, w tym ponad [13,2 km magistrali oraz 98,5 km przyłączy wody (dane na dzień 01.01.2020 r.) ~~13 km magistrali, około 203 km sieci rozdzielczej oraz około 53 km przyłączy.~~] Tak rozbudowana sieć obejmuje swoim zasięgiem 98% mieszkańców miasta.

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

Dane GUS (Bank Danych Lokalnych) pokazują dużą szybkość rozbudowy sieci wodociągowej od 2005 r.:

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

[długość czynnej sieci wodociągowej rozdzielczej w Otwocku w km							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
216,1	230	217,5	217,5	217,4	219,1	214,9	215,6
woda dostarczona gospodarstwom domowym w dam ³							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1159,8	1178,5	1211,6	1226,2	1238,6	1281,8	1251,1	1279,6
ludność korzystająca z sieci wodociągowej w Otwocku							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
29523	31269	30679	30873	30980	31162	31194	-1'

[1] zmiana SUiKZP

[1] zmiana SUiKZP





Kanalizacja

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

[Obecnie długość sieci kanalizacyjnej wynosi ponad 170 km. Z sieci kanalizacyjnej korzysta ok. 90% mieszkańców Otwocka. Obecnie długość sieci kanalizacyjnej wynosi 177,9 km, z której korzysta ok. 83% mieszkańców.]¹ Działania miasta na rzecz przyłączania istniejącej zabudowy prowadzą do sukcesywnego wzrostu tego wskaźnika.

Szybkość rozbudowy sieci kanalizacyjnej w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

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

[długość czynnej sieci kanalizacyjnej w km							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
173,7	179,5	179,6	179,6	179,6	181,6	177,2	177,9
ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej w Otwocku							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
36341	37302	36938	37003	37043	37147	37050	-] ¹

Oczyszczanie ścieków

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

Główny kolektor przebiega od oczyszczalni ścieków w kierunku północnym ulicą Kraszewskiego, następnie w kierunku północno-wschodnim ulicami Batorego, Przewoską,

[¹] zmiana SUiKZP



Powstańców Warszawy, Orlą, gdzie przechodzi na drugą stronę torów kolejowych, a następnie w kierunku wschodnim ulicą Warszawską. Kolektor ten pochodzi z okresu międzywojennego, posiada przekrój owalny w wymiarach 1,1 x 0,5 m. Do głównego kolektora podłączone są kolejno ciągi kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki z zachodniej części miasta – dzielnice: Kresy, Świder Zachodni oraz Świder Wschodni, śródmieścia oraz terenów położonych na północ i wschód od linii kolejowej – sieci przebiegającej w ulicy Reymonta w kierunku dzielnicy Śródborów oraz ul. Narutowicza w kierunku Świerku.

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

Zmiany wydajności oczyszczalni ścieków w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

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

[ścieki odprowadzone w dam3							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1667	1685	1731	1705	1734	1749	1711	1710] ¹

Energia elektryczna

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

[1]¹ zmiana SUiKZP





110 kV. Tworzą razem system wzajemnie rezerwującego się źródła dla energii średniego napięcia 15 kV.

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

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

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

Korzystanie a energii elektrycznej w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

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

[odbiorcy energii elektrycznej na niskim napięciu							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
18158	18062	18177	18432	18956	19073	19305	-
zużycie energii elektrycznej na niskim napięciu w MWh							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
45281	42400	42399,63	42430,77	44770,78	44285,98	43725,35	-]'

Zaopatrzenie w ciepło

Dostarczaniem energii cieplnej do budynków w Otwocku zajmuje się Otwocki Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. przy ul. Andriollego, działający w formie jednoosobowej spółki skarbu gminy. Zakład sprawuje zarząd nad urządzeniami ciepłowniczymi i przeprowadza prace konserwacyjno - remontowe. Kilka obiektów na obrzeżach miasta obsługuje karczewska

[]' zmiana SUiKZP





ciepłownia Komunalnego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., która w założeniach projektowych miała zaopatrywać w ciepło odbiorców w Karczewie i Otwocku.

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

Pogarszająca się od lat sytuacja ciepłownictwa w Otwocku zmusza do podjęcia natychmiastowych strategicznych rozwiązań, co do jej przyszłości. ~~[Pod uwagę brane są następujące możliwości: remont i eksploatacja odrębnej sieci otwockiej, połączenie jej z siecią karczewską (spółka obu gmin), zarządzanie połączoną siecią obu tych gmin przez Stołeczne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Warszawie~~ W czerwcu 2021 roku miastu przyznano dotację ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej na wykonanie odwiertu geotermalnego, a wydobywane wody geotermalne posłużą do celów rekreacyjnych, leczniczych i ciepłowniczych¹. Obie otwockie sieci pracują tylko w okresie grzewczym, gdyż dostarczają ciepło tylko na potrzeby centralnego ogrzewania. Na terenie miasta funkcjonują także lokalne kotłownie, kilkadziesiąt węzłów cieplnych i rozdzielni ciepła. W sezonie grzewczym ciepło dostarczane jest do ponad 200 budynków.

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

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





Zaopatrzenie w gaz

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

Podstawowy układ sieci gazowej średniego ciśnienia tworzą:

- magistrala gazowa Ø350/300 mm ze stacji *Karczew* do układu sieci gazowej Warszawa-Gocław,
- magistrala gazowa Ø200 mm w ulicy Jana Pawła II ze stacji *Świerk* do połączenia z gazociągiem średniego ciśnienia Ø300 mm w ul. Dzieci Polskich w Międzyzlesiu (połączona ze stacją redukcyjno-pomiarową I stopnia *Stara Miłosna*).

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

Odsetek mieszkańców korzystających z sieci gazowej jest raczej niski w porównaniu z innymi miastami województwa.

Wykorzystanie sieci gazowej w Otwocku od 2005 r.: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

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

[odbiorcy gazu w Otwocku:							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
11172	11268	11330	11504	11750	12038	12308	-
ludność korzystająca z sieci gazowej							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
29112	29139	29238	29336	29649	30180	30529	-] ¹

[1]¹ zmiana SUiKZP
[1]¹ zmiana SUiKZP





Wnioski:

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

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

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

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

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

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

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

Największe problemy, to:

- dość duży ruch tranzytowy z Warszawy do Karczewa i Celestynowa prowadzony niemalże przez centrum Otwocka;*
- brak dogodnej komunikacji autobusowej łączącej centrum miasta z rejonem szpitali w strefie przyrodniczej miasta oraz z częścią wschodnią Otwocka;*
- [brak bezkolizyjnych przejazdów przez linię kolejową] ¹;*
- mała przepustowość powiązań drogowych na kierunku wschód-zachód.*

Diagnoza dotychczasowego rozwoju systemu transportowego oraz planowanego jego rozwoju, określonego w dokumentach krajowych i wojewódzkich, jak również wnioskowanego przez zarządców dróg pozwala na wysunięcie wniosków, iż w kierunkach rozwoju systemu transportowego miasta powinny być uwzględnione w szczególności:

^[1] zmiana SUiKZP





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

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

Otwock posiada bardzo dobrze rozbudowane systemy wodociągowy i kanalizacyjny.

System elektroenergetyczny zapewnia aktualnie dostawy energii elektrycznej wszystkim odbiorcom.

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

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

[¹] zmiana SUIKZP



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

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

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





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

3.1. KLIMAT

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

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

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

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





3.2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

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

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

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

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

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

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

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





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





3.3. ROLNA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

3.3.1. Rolna przestrzeń produkcyjna

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

[Pomimo tego grunty rolne nadal stanowiły znaczący udział w powierzchni całej gminy, bo aż 23%, tj. ok. 1091 ha (stan na 2014 r.)]¹

3.3.2. Lasy

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

[Przez kolejne lata wskaźnik lesistości w gminie ulegał nieznacznym zmianom. Wg. Danych GUS w 2020 r. jego wartość wyniosła 37,6%.]¹

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

Zmiany wskaźnika lesistości i lasów w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

lesistość w %							
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
38,00	36,50	37,20	37,10	37,00	37,00	37,30	37,4
Powierzchnia lasów ogółem w ha							
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1804,2	1732,3	1763,6	1757,5	1754,4	1755,4	1768,2	1772,4
grunty leśne publiczne ogółem w ha							
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012

[¹] zmiana SUiKZP



552,2	538,3	567,6	520,5	519,4	520,4	530,2	532,4
grunty leśne publiczne Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych w ha							
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
448,8	434,9	429,1	429,1	428,2	428,2	435,8	441,3
grunty leśne prywatne w ha							
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1252,0	1194,0	1196,0	1237,0	1235,0	1235,0	1238,0	1240,0

Łesistość w %							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
37,8	38	37,8	37,6	37,5	37,4	38,4	37,6
Powierzchnia lasów ogółem w ha							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1791,75	1803,64	1794,73	1784,49	1778,41	1775,99	1820,95	1782,51
grunty leśne publiczne ogółem w ha							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
551,75	564,64	556,73	548,49	544,41	545,99	591,95	594,51
grunty leśne publiczne Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych w ha							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
459,9	459,67	456,4	457,3	457,77	460,9	507,23	509,79
grunty leśne prywatne w ha							
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1240	1239	1238	1236	1234	1230	1229	1188 ¹

3.4. DOLINA ŚWIDRA

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

3.5. PIASZCZYSTE WZNIESIENIA

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

[¹] zmiana SUIKZP



3.6. FORMY OCHRONY PRZYRODY

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

W obrębie terenu miasta Otwocka wyróżniono:

- rezerwaty - Pogorzelski Mszar, Świder, Wyspy Świderskie,
- Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, w tym:
 - strefę szczególnej ochrony ekologicznej,
 - strefę ochrony urbanistycznej,
- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły.

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

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

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

[Wykaz pomników przyrody na terenie Miasta Otwocka

Lp.	Lokalizacja pomnika przyrody	Opis pomnika	Obwód / wysokość	Akt prawny powołujący pomnik
1.	ul. Żeromskiego 59, Teklin dz. nr 46/2 obr. 58 przy budynku mieszkalnym	Dąb szypułkowy	3,1 / 18	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
2.	ul. Letnia 8, Śródmieście dz. nr 36/3 obr. 47 przed budynkiem mieszkalnym	Dąb szypułkowy	3,2 / 20	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
3.	ul. Kręta 21, Mładz dz. nr 19 obr. 200 w ogrodzie	Wiąz szypułkowy	2,7 / 20	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
4.	ul. Zaciszna 32, Świder dz. nr 3 obr. 5 za budynkiem na działce zalesionej	Dąb szypułkowy i Sosna zwyczajna zrosnięte podwójnie pniami	1,5 / 22 1,1 / 22	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
5.	ul. Wierzbowa 15, Świder dz. nr 2/1 obr. 5 w ogrodzie obok boiska	Dąb szypułkowy „Dąb Dziadka Lisieckiego”	2,9 / 20	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
6.	Ul. Jana Pawła II róg ul. Poetyckiej, Świder Wsch. Dz. nr 66 obr. 101 w chodniku	Sosna zwyczajna	2,3 / 16	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
7.	Legionów 10, Śródmieście	Sosna zwyczajna	2,2 / 20	Rozporz. Nr 17

[]¹ zmiana SUIKZP





	Dz. nr 34 obr. 143 W ogrodzie przed budynkiem			Woj. Maz. z dn. 28.07.2004
8.	Osiedle „Zygmunta”, Śródmieście Dz. nr 76/7 obr. 47 Przy blokach OSM	Dąb szypułkowy o podwójnym pniu	3,30 / 26	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
9.	Ul. Krucza róg Armii Krajowej, Śródmieście Dz. nr 56/27 obr. 46 Osiedle OSM przy Urzędzie Miasta	Dąb szypułkowy o podwójnym pniu	2,19 + 2,16 / 26	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
10.	ul. Samorządowa 15/17, Śródmieście dz. nr 31 obr. 93 przed budnkiem	Dąb szypułkowy	3,37 / 27	Rozporz. Nr 4 Woj. Maz. z dn. 2.02.2004
11.	„Meran”, Jabłoma dz. nr 1 obr. 167 w drodze leśnej	Dąb szypułkowy	3,25 / 16	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
12.	„Meran”, Jabłoma dz. nr 1 obr. 167 w drodze leśnej	Dąb szypułkowy	3,25 / 19	Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009
13.	„Meran”, Jabłoma dz. nr 1 obr. 167 w drodze leśnej	Sosna zwyczajna	3,05 / 20	Rozporz. Nr 4 Woj. Maz. z dn. 2.02.2004
14.	Ul. Poniatowskiego i Andriollego, Śródmieście Dz. nr 37/2 obr. 50 Teren osiedla OSM, przy granicy z terenem MDK	Sosna zwyczajna	2,36 / 16	Uchwała Nr VII/76/1 1 Rady M. Otwocka z dn. 10.05.2011
15.	Ul. Krucza 1, Śródmieście Dz. nr 73/2 obr. 46 Teren osiedla OSM	Sosna zwyczajna	2,31 / 14	Uchwała Nr VII/76/1 1 Rady M. Otwocka z dn. 10.05.2011
16.	Ul. Kochanowskiego 10/16, Śródborów Dz. nr 1/2 obr. 72 Teren dawnego szpitala neuropsychiatrycznego	Sosna zwyczajna o podwójnym pniu	2,17 + 2,70 / 20	Uchwała Nr VII/76/1 1 Rady M. Otwocka z dn. 10.05.2011
17.	Ul. Kochanowskiego 10/16, Śródborów Dz. nr 1/2 obr. 72 Teren dawnego szpitala neuropsychiatrycznego	Sosna zwyczajna	3,50 / 22	Uchwała Nr VII/76/1 1 Rady M. Otwocka z dn. 10.05.2011
18.	Ul. Grunwaldzka, Świder Dz. nr 71 obr. 106 Pas drogowy, przy posesji 15	Sosna zwyczajna	2,40 / 9	Uchwała Nr VII/76/1 1 Rady M. Otwocka z dn. 10.05.2011
19.	Ul. Warszawska, Śródmieście Dz. nr 44 obr. 96 Pas drogowy, przy skrzyżowaniu z ul. Leśna	Iglicznia trójcierniowa	1,87 / 20	Uchwała Nr VII/76/1 1 Rady M. Otwocka z dn. 10.05.2011
20.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Dąb szypułkowy	2,48 / 18	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
21.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	2,50 / 16	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019





22.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	1,78 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
23.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	2,05 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
24.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	2,05 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
25.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	3,05 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
26.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	2,75 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
27.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	2,05 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
28.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Dąb szypułkowy	3,60 / 20	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
29.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	2,10 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
30.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	2,00 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
31.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Dąb szypułkowy	2,75 / 20	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
32.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Kasztanowiec zwyczajny	1,68 / 15	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019
33.	Teren dawnej cegielni w Teklinie – część pn.-wsch. Dz. nr 2/1 obr. 61	Dąb szypułkowy	3,25 / 20	Uchwała Nr X/79/19 Rady Miasta Otwocka z dn.24.04.2019

[1] zmiana SUiKZP





Wnioski:

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

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

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

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

4.1. WARTOŚCI KULTUROWE

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

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

Obiekty kurortowe

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





4.2. ŚRODOWISKO KULTUROWE

Na środowisko kulturowe Otwocka składają się przede wszystkim:

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

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

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

1. Utrwalenie uzdrowskowo-letniskowych funkcji miasta położonego między rezerwatem Świdra a Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym;
2. Zachowanie historycznego centrum Otwocka polegające na utrwaleniu siatki ulic, charakteru zabudowy, kierunku parcelacji i ochronie zieleni;
3. Zabezpieczenie przed różnymi inwestycjami pasa terenów centrum po wschodniej stronie torów kolejowych PKP:
 - utrzymanie historycznej funkcji mieszkaniowo-uzdrowskiej z niewielkim udziałem handlu i usług w parterach domów przy ulicy Kościelnej i Warszawskiej,
 - utrzymanie zachowanego układu siatki ulic z bardzo ważną w rozwoju przestrzennym miasta ulicą Kościelną, stanowiącą oś widokową, zamkniętą budynkiem dworca PKP oraz bryłą kościoła Św. Wincentego a Paulo,
 - zachowanie dużych powierzchni parceli min. 2000 m²; [stosunek udział] ¹ powierzchni zabudowanej do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 10%,

[¹] zmiana SUiKZP





- ochrona konserwatorska leśno-ogrodowego zagospodarowania działek, jako historycznego elementu kompozycji przestrzennej miasta,
 - ochrona alei drzew przy ulicy Kościelnej,
 - zachowanie historycznej zabudowy uzdrowskiej w jak największym procencie z rewaloryzacją zabudowy drewnianej,
 - dopuszczenie wymiany zdewastowanych budynków przez zabudowę odtwarzającą skalę i charakter obiektów wolnostojących w otoczeniu ogrodowo-leśnym, o maksymalnej wysokości 3 kondygnacji,
 - architektoniczne uporządkowanie i opanowanie powstającego chaosu przestrzennego przy ul. Warszawskiej;
4. Uwagi dotyczące zabezpieczenia pasa terenów centrum po zachodniej stronie torów kolejowych PKP:
- zachowanie historycznej funkcji mieszkaniowej i handlowej w centrum i przy głównych ulicach,
 - utrzymanie bez zmian siatki ulic składającej się z przebiegających dawnych dróg z XIX wieku oraz ulic powstałych wskutek parcelacji w pierwszej połowie XX w.,
 - zachowanie w jak największym procencie zabudowy historycznej z jej rewaloryzacją zwłaszcza ginącej drewnianej,
 - zachowanie historycznej wielkości działki i rewaloryzacja zabudowy dawnego sanatorium Gurewicza przy ulicy Armii Krajowej 8,
 - objęcie ochroną alei drzew przy ul. Armii Krajowej,
 - dopuszczenie nowej zabudowy z określeniem wysokości 2 kondygnacji dla zabudowy jednorodzinnej i 3-4 kondygnacji w pierzejach ulic,
4. Ochronę widoku obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ich zabezpieczenie,
- nie należy na tym terenie lokalizować obiektów przemysłowych i uciążliwych dla środowiska;
5. Zachowanie bez zmian, elementów układu przestrzennego i ulic:
- dawnego miasta parku leśnego Śródborowa,
 - dawnej kolonii urzędniczej Soplicowa, które to założenia przestrzenne spełniały idee miast ogrodów i jest wyrazem rozwoju myśli urbanistycznej w Polsce.





4.2.1. Gminna Ewidencja Zabytków

[W mieście ustalono zakres gminnej ewidencji zabytków, do której należą zarówno obiekty wpisane do rejestru i ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora zabytków jak i obiekty chronione tylko jako wpisane do gminnej ewidencji. Gminna ewidencja zabytków (GEZ) miasta Otwocka została powołana Zarządzeniem Prezydenta Miasta Otwocka nr 242/2012 z dnia 6.12.2012 r. Od 2012 roku GEZ nie była aktualizowana i nie uwzględnia wszystkich zabytków, obecnie znajdujących się w rejestrze i w ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (MWKZ)]¹

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

Lp.	Obiekt	Adres	Nr wpisu
1.	Ratusz - bud. A	ul. Armii Krajowej 5	[936-A] ¹ [A-936] ¹
2.	Budynek administracyjny - bud. B	ul. Armii Krajowej 5	[936-A] ¹ [A-936] ¹
3.	Budynek (d. uzdrowisko Abrama Gurewicza)	ul. Armii Krajowej 8	[937-A] ¹ [A-937] ¹
4.	Willa	ul. Bagatela 24	[940-A] ¹ [A-940] ¹
5.	Budynek prosektorium (d. kaplica) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	ul. Borowa 14/18	[728-A] ¹ [A-729] ¹
6.	Dom (d. budynek administracyjny) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	ul. Borowa 14/18	[728-A] ¹ [A-730] ¹
7.	Dom (d. dom lekarzy) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	ul. Borowa 14/18	[728-A] ¹ [A-731] ¹
8.	Dom z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	ul. Borowa 14/18	[728-A] ¹ [A-732] ¹
9.	Garaż z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	ul. Borowa 14/18	[728-A] ¹ [A-733] ¹
10.	Kuchnia i pralnia z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	ul. Borowa 14/18	[728-A] ¹ [A-734] ¹
11.	Wartownia (d. stróżówka) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	ul. Borowa 14/18	[728-A] ¹ [A-735] ¹
12.	Wieża ciśnień z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	ul. Borowa 14/18	[728-A] ¹ [A-736] ¹
13.	[Zespół d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego]	ul. Borowa 14/18	728-A]¹
14.	Budynek główny z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	ul. Borowa 14/18	[728-A] ¹ [A-728] ¹





15.	[Prewentorium* (kolonie letnie) dla dzieci gruźliczych "Olin"]*	ul. Borowa 6/12	[708-A] ¹
16.	Kaplica d. Prewentorium "Olin" [Wpis obejmuje budynek główny oraz budynek kaplicy; budynek główny spalony -nie wydano decyzji o skreśleniu z rejestru zabytków.] ¹	ul. Borowa 6/12	[708-A] ¹ [A-737] ¹
17.	Obserwatorium magnetyzmu ziemskiego - budynek pomiarów absolutnych	ul. Brzozowa 2	[943-A] ¹ [A-943] ¹
18.	Obserwatorium magnetyzmu ziemskiego - budynek przyrządów samopiszących wariometru	ul. Brzozowa 2	[943-A] ¹ [A-943] ¹
19.	Budynek dawnego sądu grodzkiego	ul. Czaplickiego 7	[1633-A A-1582] ¹
20.	Kasyno	ul. Filipowicza 9	[938-A] ¹ [A-938] ¹
21.	Park przy d. Kasynie	ul. Filipowicza 9	[938-A] ¹ [A-938] ¹
22.	Budynek (wraz z zielenią w granicach posesji)	ul. Kochanowskiego 6/8	[939-A] ¹ [A-939] ¹
23.	Willa "Pałacyk" (wraz z otaczającym terenem)	ul. Kolorowa 14	[A-27] ¹ [A-947] ¹
24.	Willa „Albinów” (wraz z działką)	ul. Lelewela 3	[1637- A] ¹ [A- 1637] ¹
25.	Willa "Wertheimówka" (I) wraz z działką	ul. Piłsudskiego 16	[1640- A] ¹ [A- 1640] ¹
26.	Dom ogrodnika przy willi "Wertheimówka" wraz z działką	ul. Piłsudskiego 16A	[1640- A] ¹ [A- 1640] ¹
27.	Willa "Wertheimówka" (II) wraz z działką	ul. Piłsudskiego 18	[1640- A] ¹ [A- 1640] ¹
28.	Budynek mieszkalno-gospodarczy z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	[714-A] ¹ [A-714] ¹
29.	Pawilon "A" z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	[714-A] ¹ [A-714] ¹
30.	Pawilon "B" z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St.	ul. Reymonta 83/91	[714-A] ¹

[¹] zmiana SUiKZP

[¹] zmiana SUiKZP

