



ujednolicona forma Załącznika nr 1
do Uchwały nr

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
OTWOCKA**
ZE ZMIANAMI

TOM II - K I E R U N K I R O Z W O J U

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]¹¹



²Zmianę SUIKZP opracował zespół:

mgr inż. arch. kraj. Dorota Gadomska – główna projektantka
mgr inż. arch. Karolina Ciulkin – główna projektantka
mgr inż. Paweł Decewicz – specjalista GIS
mgr inż. Paulina Zakrocka

[¹] zmiana SUIKZP

² Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





SPIS TREŚCI

TOM II - KIERUNKI ROZWOJU	
1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA	6
1.1. OSIĄGNIĘCIE WYSOKIEGO STANDARDU ZAMIESZKANIA, PRACY I WYPOCZYNKU	6
1.2. WYKSZTAŁCENIE KORZYSTNEGO PRZESTRZENNEGO WIZERUNKU MIASTA	7
1.3. WYKREOWANIE ZNACZĄCEGO OŚRODKA WIELOFUNKCYJNEGO O CHARAKTERZE PONADLOKALNYM	7
1.4. OCHRONA NAJCENNIEJSZYCH ZASOBÓW I WALORÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	7
2. UWARUNKOWANIA REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA - SYNTEZA UWARUNKOWAŃ	8
2.1. UWARUNKOWANIA SPRZYJAJĄCE REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	8
2.2. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ PRZESTRZENNY	10
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OTWOCKA	12
3.1. KONCEPCJA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA	12
3.2. KONIECZNE DZIAŁANIA DLA REALIZACJI PRZYJĘTEGO MODELU ROZWOJU	14
3.3. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	15
3.3.1. Strefy strukturalne	17
3.3.2. Rejony funkcjonalne	20
3.4. KIERUNKI REKOMPOZYCJI STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA	44
3.4.1. Kierunki działań porządkujących, modernizacyjnych i rozwojowych	44
3.4.2. Obszary strategiczne	45
3.4.3. Główne założenia urbanistyczne	45
3.4.4. Kierunki rozwoju infrastruktury społecznej	47
4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	48
4.1. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	48
4.1.1. Główne walory środowiska przyrodniczego	48
<i>Główne walory środowiska przyrodniczego kształtujące przestrzeń miasta to:</i>	<i>48</i>
4.1.2. Obiekty i obszary prawnie chronione	49
4.2. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	52
5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO MIASTA	53
5.1. ŚRODOWISKO KULTUROWE - OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE	53
5.1.1. Działania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, urbanistyki i architektury	54
5.1.2. Obiekty wpisane do rejestru WKZ	56
5.1.3. Obiekty inne niż wpisane do rejestru WKZ [umieszczone w gminnej ewidencji zabytków] ¹	58
5.1.4. Archeologiczne dobra kultury	59
5.2. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	60
6. KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJI WYPOCZYNKOWO-LECZNICZEJ I REKREACYJNEJ	61
7. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU TRANSPORTU	62
7.1. CELE I KIERUNKI ROZWOJU	62
7.2. ROZWÓJ SYSTEMU KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ	63
7.2.1. Układ drogowo-uliczny	63
7.2.2. Komunikacja zbiorowa	65
7.2.3. Parkowanie	65



7.2.4 Ścieżki rowerowe	66
7.3. SIEĆ POWIĄZAŃ SYSTEMU TRANSPORTU	66
7.3.1. Układ drogowo-uliczny	66
7.3.2. Komunikacja zbiorowa	69
7.3.3. Parkowanie	70
7.3.4. Ścieżki rowerowe	71
7.4. DODATKOWE POSTULOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ DLA UZYSKANIA PLANOWANEGO KSZTAŁTU SYSTEMU TRANSPORTOWEGO	72
8. SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ- KONCEPCJA ROZWOJU	73
8.1. ZAKRES INWESTYCJI DLA URUCHOMIENIA TERENÓW ROZWOJOWYCH	73
8.2. CELE I KIERUNKI ROZWOJU	73
8.2.1. Zaopatrzenie w wodę	73
8.2.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych	73
8.2.3. Usuwanie odpadów stałych	75
8.2.4. Zaopatrzenie w gaz	76
8.2.5. Zaopatrzenie w ciepło	77
8.2.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną	77
8.2.7. Telekomunikacja	78
[8A. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM	79
8a.1. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	79
8a.2. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	79
9. OBSZARY WYZNACZONE DO OBJĘCIA OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	80
9.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	80
9.1.1. Obszary wskazane na podstawie przepisów odrębnych	80
9.1.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości	80
9.1.3. Obszary przestrzeni publicznych	80
9.1.4. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	80
9.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	81
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	82
11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	83
11.1. OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ	83
11.2. OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH	85
12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI	85
12.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENŃ	85
12.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI	86
12.3. OBSZARY WSKAZANE DO REWITALIZACJI	86



12.4. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI	87
12.5. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI	87
12A. OBSZARY ZDEGRADOWANE	87
13. ZAGOSPODAROWANIE ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM KRYZYSOWYM	87
14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	87
15. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTAŁEŃ PROJEKTU STUDIUM	88
15.1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM ROZWIĄZAŃ	88
15.2. SYNTEZA USTAŁEŃ PROJEKTU STUDIUM	92
15.2.1. Koncepcja rozwoju przestrzennego miasta	92
15.2.2. Konieczne działania dla realizacji przyjętego rozwoju	93
15.2.3. Kierunki rozwoju przestrzennego	93
15.2.4. Kierunki rekompozycji struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta	96
15.2.5. Środowisko przyrodnicze	96
15.2.6. Środowisko kulturowe	97
15.2.7. Kierunki rozwoju funkcji wypoczynkowo-leczniczej i rekreacyjnej	97
15.2.8. Kierunki kształtowania systemu transportu	98
15.2.9. Systemy infrastruktury technicznej - koncepcja rozwoju	98
15.2.10. Obszary wyznaczone do objęcia obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	98
15.2.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	99
15.2.12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	99
15.2.13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	99
15.2.14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych	99
15.2.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji	100
15.2.16. Zagospodarowanie związane z zarządzaniem kryzysowym	100
15.2.17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	100



WPROWADZENIE - ZASADY I ZAKRES USTALEŃ STUDIUM

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

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

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

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

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





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

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

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

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

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

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

1.1. OSIĄGNIĘCIE WYSOKIEGO STANDARDU ZAMIESZKANIA, PRACY I WYPOCZYNKU

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

[]¹ zmiana SUIKZP

⁴ Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





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

1.2. WYKSZTAŁCENIE KORZYSTNEGO PRZESTRZENNEGO WIZERUNKU MIASTA

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

1.3. WYKREOWANIE ZNACZĄCEGO OŚRODKA WIELOFUNKCYJNEGO O CHARAKTERZE PONADLOKALNYM

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

1.4. OCHRONA NAJCENNIEJSZYCH ZASOBÓW I WALORÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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





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

2. UWARUNKOWANIA REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA - SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

2.1. UWARUNKOWANIA SPRZYJAJĄCE REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Cechy, które sprzyjają rozwojowi Otwocka to:

- położenie Otwocka w regionie zaliczanym w skali kraju do najbardziej atrakcyjnych dla lokalizacji inwestycji - w obszarze metropolitalnym Warszawy;
- uprzywilejowana w stosunku do okolicznych ośrodków konkurencyjnych pozycja Otwocka jako stolicy powiatu;
- relatywnie dobre powiązania komunikacyjne, zarówno w układzie lokalnym (z Warszawą) jak i regionalnym i krajowym;
- pozytywny wizerunek miasta u mieszkańców Warszawy wynikający z utrwalonej w świadomości warszawiaków tradycyjnej, dawnej funkcji letniskowej, wypoczynkowej i uzdrowiskowej Otwocka;
- kompozycja urbanistyczna poszczególnych dzielnic Otwocka niosąca w sobie ciągle czytelną informację o genezie ich powstania - stanowi to dobry punkt wyjścia do stworzenia układu miejskiego o czytelnym podziale przestrzennym i funkcjonalnym, o zróżnicowanym krajobrazie;





- zachowane w strukturze miasta założenia urbanistyczne o charakterze „miast ogrodów” (Soplicowo i Śródborów), będące odzwierciedleniem modnych idei projektowych z okresu międzywojennego;
- duże zasoby interesującej, aczkolwiek wymagającej rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej i budynków wyspecjalizowanych usług zdrowia i wypoczynku, w tym lecznictwa sanatoryjnego typu spa z cennym krajobrazowo sąsiedztwem terenów otwartych;
- znaczne rezerwy działek budowlanych z drzewostanem leśnym – bardzo cenionych na rynku warszawskim;
- przebieg przez wschodnią, słabo zainwestowaną część miasta drogi krajowej nr 17, w powiązaniu z istniejącym Narodowym Centrum Badań Jądrowych, stwarzający szanse rozwoju rejonu przeznaczonego dla prowadzenia zintensyfikowanej działalności gospodarczej;
- peryferyjne położenie w stosunku do aglomeracji warszawskiej ograniczające jej niekorzystne oddziaływanie na stan środowiska przyrodniczego;
- brak wewnętrznych zagrożeń i uciążliwości dla środowiska przyrodniczego i zdrowia mieszkańców dzięki konsekwentnie prowadzonej polityce na rzecz ochrony zasobów przyrodniczych (preferowania czystych nośników ciepła, rozwój kanalizacji, uregulowana, konsekwentnie unowocześniana gospodarka odpadami płynnymi i stałymi);
- zasoby przyrodnicze miasta wyróżniające się ilościowo i jakościowo na tle innych gmin regionu; dotyczy to szczególnie lasów, wód otwartych (Wisła i Świder) i klimatu;
- bezpośrednie sąsiedztwo cennych elementów środowiska przyrodniczego, wspomaganych przez silne, dobrze chronione układy przyrodnicze o zasięgu regionalnym;
- dobrze rozbudowany i zorganizowany, względnie autonomiczny system obsługi technicznej miasta (oczyszczalnia ścieków, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa, komunalne ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, składowisko odpadów, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu) z dużymi rezerwami rozwojowymi, obejmujący praktycznie cały obszar miasta;
- stosunkowo duża liczba zatrudnionych w oświacie i wychowaniu oraz w nauce i rozwoju techniki; może to wpłynąć na zaszczepienie ducha innowacyjności w gospodarce lokalnej;
- stosunkowo duże rezerwy gruntów, które można przeznaczyć pod zabudowę;
- stosunkowo niskie ceny gruntów budowlanych, w porównaniu do cen gruntów w Warszawie;





- dobre położenie w stosunku do rynku pracy w stolicy;
- koncentracja obiektów usługowych o zasięgu ponadlokalnym;
- duże zasoby budownictwa komunalnego, stwarzające szansę na prowadzenie przez władze miasta samodzielnej polityki mieszkaniowej związanej z potrzebami wspólnoty samorządowej.

2.2. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ PRZESTRZENNY

Cechy, które obecnie ograniczają rozwój Otwocka to:

- dynamiczny rozwój ośrodków konkurencyjnych w obszarze aglomeracji warszawskiej;
- niska estetyka strefy centralnej miasta;
- brak wyraźnie ukształtowanego centrum miejskiego, właściwego dla miasta średniej wielkości (trudności obiektywne jego kształtowania wynikają ze sposobu zabudowy centrum, struktury własności terenów, układu drogowo - ulicznego);
- zły stan techniczny wielu budynków będących pod ochroną konserwatorską;
- znaczne rozproszenie obiektów zabytkowych w strukturze przestrzennej miasta utrudniające percepcję specyficznego klimatu kulturowego, z którego Otwock był znany w okresie międzywojennym;
- brak w przestrzeni miasta układu atrakcyjnych terenów publicznych;
- brak czytelności układu przestrzennego z powodu nie wykształcenia charakterystycznych, łatwych do zapamiętania elementów struktury przestrzennej – elementów krystalizujących;
- niewielkie rezerwy terenów o dobrych warunkach geotechnicznych dla posadowienia budynków w stosunku do ogólnej puli rezerw terenowych pod rozwój strefy zainwestowania miejskiego;
- zagubienie tożsamości miasta jako ośrodka wypoczynkowego spowodowane intensywnym rozwojem terenów zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej o niskim standardzie architektonicznym;
- zaniżone parametry techniczne istniejących ulic (wzdłuż których usytuowana jest zwarta zabudowa) w stosunku do funkcji, jakie z konieczności pełnią w układzie komunikacji miasta;





- ~~[brak istniejących bezkolizyjnych połączeń komunikacyjnych samochodowych i pieszych pomiędzy zachodnią i wschodnią częścią miasta, rozdzielonych linią kolejową;]~~⁵¹
- ⁶**bardzo** niski udział w układzie komunikacyjnym miasta ulic o utwardzonej nawierzchni, zwłaszcza w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- niewystarczająca sieć urządzonych i oznakowanych dróg rowerowych, znikoma długość samodzielnych urządzonych ciągów pieszych;
- uzależnienie usprawnienia komunikacji z Warszawą od inwestycji, na które władze miasta mają niewielki wpływ (nowe przeprawy mostowe przez Wisłę w Warszawie i Józefowie, modernizacja istniejących i budowa nowych dróg szybkiego ruchu);
- w części centrum oraz w obszarach mieszkaniowych brak wydzielonych stref i elementów wyposażenia ulic służących uspokajaniu ruchu samochodowego;
- niekorzystna struktura własnościowa terenów chronionych; stanowią one mozaikę terenów komunalnych, skarbu państwa i gruntów prywatnych, co utrudnia sprawną organizację ochrony przyrody;
- niekorzystna parcelacja, struktura własnościowa i wiekowa lasów;
- praktycznie zanikająca produkcja rolnicza, związany z tym problem dotyczący wykorzystania gruntów porolnych i wywieranie coraz silniejszej presji na zmianę przeznaczenia dotychczasowych gruntów rolnych o złych warunkach geotechnicznych na grunty budowlane;
- brak systemu odprowadzania wód opadowych z terenów komunikacji publicznej, związany często z brakiem nawierzchni;
- ograniczenia inwestycyjne spowodowane strefami ochronnymi od punktowych i sieciowych elementów infrastruktury technicznej (gazociągi, linie wysokiego napięcia, składowisko odpadów);
- mała liczba miejsc pracy w stosunku do liczby mieszkańców (szczególnie jak na ponadlokalny ośrodek obsługowy);
- niski (relatywnie) poziom nakładów inwestycyjnych i niski poziom dochodów budżetu „wypracowanych na miejscu”, wynikający z niewielkiej ilości terenów usługowych i produkcyjnych w stosunku do terenów mieszkaniowych;

[]¹ zmiana SUiKZP

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





- nieuporządkowany system komunikacyjny, w tym brak obwodnicy części śródmiejskiej miasta;
- brak systemu kanalizacji deszczowej.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OTWOCKA

3.1. KONCEPCJA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

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

Główne atuty miasta to:

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

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

- chęć ucieczki z dużej, hałaśliwej i zatłoczonej aglomeracji do własnego domu w suburbium położonym dostatecznie blisko miejsca pracy, ale mającym jednocześnie walor mieszkania w sąsiedztwie terenów otwartych,





- chęć spędzania weekendu w sposób czynny: na korcie, polu golfowym, w aquaparku, rodzinnym parku rozrywki czy w kontakcie z przyrodą na spacerze pieszym, konnym czy rowerowym,
- poszukiwanie dla osób starszych i wymagających stałej opieki możliwości zamieszkania w ośrodkach opieki o wysokim standardzie (zapewniających im opiekę geriatryczną i komfort).

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

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

- przygotowanie miasta do roli suburbium dla Warszawy - miejsca lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej,
- wzmocnienie roli miasta jako ośrodka administracji szczebla powiatowego i centrum usług publicznych i komercyjnych ponadlokalnych dla powiatu otwockiego,
- wzmocnienie roli miasta jako samodzielnego organizmu miejskiego samowystarczalnemu w zakresie miejsc pracy,
- historyczna rola Otwocka jako kurortu klimatycznego, predysponowanego obecnie do rozwoju obiektów związanych z odnową biologiczną,
- utrzymanie roli miasta jako unikatowego (wyspecjalizowanego) ośrodka leczenia zamkniętego chorób płuc i krążenia,
- wzmocnienie roli miasta jako ośrodka wypoczynku weekendowego i świątecznego dla aglomeracji warszawskiej.

W przyjętej koncepcji rozwoju zakłada się również zwiększenie atrakcyjności miasta dla pewnych form biznesu poprzez ofertę terenową dla lokalizacji Rejonu Działalności





Gospodarczej wraz z postulowanym Parkiem Nowych Technologii, będącego centrum badań naukowych i produkcji z zakresu zastosowania nowych technologii.

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

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

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

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

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

3.2. KONIECZNE DZIAŁANIA DLA REALIZACJI PRZYJĘTEGO MODELU ROZWOJU

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

- wykreowanie centrum Otwocka poprzez:
 - wyznaczenie terenów usługowych,
 - uporządkowanie komunikacji, w tym wyznaczenie strefy ruchu pieszego,
 - ⁷podniesienie standardu przestrzeni publicznej centralnego placu miejskiego i kształtowanie go jako terenu zieleni,
- zachowanie „zielonego trzonu” miasta, którego głównymi elementami są:

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





- zalesione wały i wzniesienia wydmowe,
- mniejsze zespoły leśne pełniące funkcje obszarów przewietrzających tereny zabudowy miejskiej, łączące główne ciągi ekologiczne terenu,
- lasy wewnątrz miasta, mające korzystne oddziaływanie na warunki klimatu lokalnego, mogące mieć znaczenie rekreacyjne;
- dolina rzeki Świder o naturalnym i atrakcyjnym ukształtowaniu,
- uporządkowanie układu komunikacyjnego miasta poprzez działania modernizacyjne oraz realizację obwodnicy śródmieścia,
- uzbrojenie nowych terenów rozwojowych we wschodniej części miasta,
- lobbowanie na rzecz stworzenia lepszego połączenia miasta Otwocka z aglomeracją warszawską poprzez budowę tras i przepraw mostowych, umożliwiających sprawną komunikację kołową przez Wisłę na południe od Trasy Siekierkowskiej (droga wojewódzka 721),
- uporządkowanie statusu prawnego nieruchomości gruntowych,
- „wyposażenie” w plany miejscowe oraz uzbrojenie terenów nadających się pod budownictwo i ośrodki rekreacyjne oraz usługowe,
- nawiązanie współpracy z placówkami naukowymi i badawczymi oraz z prywatnymi instytucjami badawczo-produkcyjnymi w celu usytuowania w mieście placówek naukowo-badawczych i leczniczych tych instytucji,
- poszukiwanie środków na konserwację starych, zabytkowych budynków poprzez, między innymi, pozyskiwanie nowych właścicieli zapewniających ich prawidłową eksploatację,
- wyznaczenie terenów dla nowej zabudowy, ukształtowanie zespołu - założenia leczniczo-wypoczynkowego, skupiającego obiekty i obszary przeznaczone do aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych,
- ukształtowanie ciągu związanego z wypoczynkiem nadwodnym,
- ⁸rozbudowa miejskiego ośrodka sportu w celu stworzenia warunków do uprawiania sportu amatorskiego i kwalifikowanego.

3.3. *KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO*

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





Wielowątkowość zagospodarowania przestrzennego Otwocka to cecha, która ukształtowała się w wyniku specyficznej, zmiennej historii jego rozwoju. Z jednej strony wprowadziło to chaos przestrzenny, z drugiej, może być zacznym do wykreowania wyrazistych zróżnicowanych stref i obszarów, które uporządkowane i łatwe do identyfikacji stworzą szansę czytelnej zróżnicowanej oferty dla użytkowników przestrzeni miasta. Wielowątkowość struktury miasta ma charakter wielowarstwowy: dotyczy zarówno zróżnicowanej struktury funkcjonalnej, jak i zróżnicowanej budowy strukturalnej. Uwypuklenie tych częściowo niezależnych warstw ułatwi organizację przestrzeni miejskiej. [Określone w zmianie Studium kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu, jak również kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, uwzględniają bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki bilansu zostały przedstawione w Tomie I – Uwarunkowania rozwoju, w rozdziale 7.4. Zgodnie z tymi wynikami w zmianie Studium nie ma możliwości wskazywania pod zabudowę nowych obszarów (mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych), innych niż położone w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych zabudowy oraz przeznaczonych pod ten cel w obowiązujących planach miejscowych. W związku z powyższym w zmianie Studium nie wskazywano nowych obszarów pod zabudowę. Uwzględniona została jedynie istniejąca zabudowa, która nie została wskazana w poprzedniej edycji Studium. Dla pozostałych obszarów funkcjonalnych pozostawiono kierunki zagospodarowania wyznaczone w poprzedniej edycji Studium. Wprowadzone zmiany polegają na wykluczeniu dla niektórych obszarów poszczególnych funkcji, zmianie przebiegu dróg lub ich klasy.]⁹¹

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

Główne cele zmiany Studium z 2023 r. to:

- ze względu na utrzymującą się tendencję ujemnego przyrostu ludności Otwocka, ograniczenie powierzchni terenów przewidzianych dotychczas w kierunkach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową na działkach leśnych bez dostępu do infrastruktury.
- korekta rozkładu terenów przeznaczonych pod zabudowę w rejonie ul. Majowej i w Wólce Mładzkiej w rejonie ograniczonym ulicami Pokojowa-Andrzeja Sołtana jako realizacja

[]¹ zmiana SUIKZP

¹⁰Akapity dodane w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





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

3.3.1. Strefy strukturalne

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

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

maksymalna wysokość w tej strefie to:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:

- [18 m dla obszaru C1-5,]¹

- 18 m w części strefy pomiędzy linią kolejową a ciągiem ulic Kołłątaja-Staszica-Karczewska,

- od 12 m do 16 m - zgodnie z oznaczeniami stref wysokościowych na rysunku nr 3 pt. „Kierunki rozwoju miasta”,

- 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:

- [5,5 dla obszaru C1-5,]¹

- 2,0 dla zabudowy usługowej,

- 1,5 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;





- Strefa śródmiejska – obejmująca tereny zabudowy intensywnej otaczającej tereny strefy city;
maksymalna wysokość w tej strefie to:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – zgodnie z oznaczeniami stref wysokościowych na rysunku pt. „Kierunki rozwoju miasta”,
 - 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:*
 - od 1,0 do 1,5 dla zabudowy wielorodzinnej, w zależności od stref wysokościowych,
 - od 1,2 do 1,5 dla zabudowy usługowej, w zależności od stref wysokościowych,
 - 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Strefa miejska – obejmująca tereny historycznie ukształtowanych jednostek osadniczych: części Świdra wschodniego i zachodniego przy ul. Jana Pawła II, Kresy, przylegającą do śródmieścia część Soplicowa i Śródborowa oraz Ługi i ¹¹tereny sportu i rekreacji przy ul. **Karczewskiej**, a także obejmująca rejon przystanku kolejowego Świdar oraz rejon Narodowego Centrum Badań Jądrowych (d. Instytutu Energii Atomowej) i drogi krajowej nr 17, skupiająca zabudowę o średniej intensywności, w większości na działkach o prawidłowych podziałach geodezyjnych;
maksymalna wysokość w tej strefie to 12,0m z dopuszczeniem realizacji zabudowy o wysokości 13,0m dla zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej [oraz 18 m dla inwestycji celu publicznego z zakresu usług sportu na obszarze W1-1]¹² oraz 35 m dla obiektów sportowych ;
maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:
 - 1,2 dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej;
 - 0,5 dla zabudowy jednorodzinnej;
- Strefa podmiejska - obejmująca tereny zabudowy o niskiej intensywności, dominująca we wschodniej części miasta (dawne wsie) i w pasie nadzalewowym Świdra u jego ujścia do Wisły;
maksymalna wysokość w tej strefie to 12,0 m;
maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:
 - 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

¹¹ Akapit zmodyfikowany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

¹² Akapit zmodyfikowany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





- 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 1,0 dla zabudowy usługowej w terenach M [i M1]¹³¹;
- 2,0 dla pozostałej zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- Strefa przyrodnicza – obejmująca zarówno tereny lasów, zieleńców, parków, układów wydmowych, zadrzewień łągowych doliny Świdra, z występującymi sporadycznie obiektami o funkcjach wypoczynkowych i unikatowych, jak i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o charakterze leśnym i zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej małogabarytowej, [oraz niewielkie obszary mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe]¹ zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 3. Zagospodarowanie strefy musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody;
 - maksymalna wysokość w tej strefie to:
 - 12 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 10 m dla pozostałej zabudowy [, przy czym dla obszaru ZN/ZL1-2 dla wież widokowych dopuszcza się wysokość do 30 m]¹⁴¹;
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:
 - 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 0,3 dla pozostałej zabudowy.

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

¹⁵Bilans powierzchniowy poszczególnych stref strukturalnych przedstawia tabela.

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

[¹] zmiana SUIKZP

[¹] zmiana SUIKZP

¹⁵ Wprowadzenie i tabela dodane zmianą Studium z 2023 r.



3.3.2. Rejony funkcjonalne

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

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

Zasady zagospodarowania rejonów mieszkaniowych:

- w strefie obok funkcji mieszkaniowej należy zapewnić niezbędną ilość usług podstawowych,
- dopuszczona jest funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, nie kolidująca z funkcją mieszkaniową terenów,
- rodzaj i charakter zabudowy powinien uwzględniać wymogi obejmującej go strefy strukturalnej;
- należy dążyć do ujednoczenia charakteru zabudowy w ramach kwartałów lub w ramach ulic;
- uwalnianie terenów pod zabudowę powinno następować przy zapewnieniu zaopatrzenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną (Świder Zachodni, Świdry Wielkie, Kresy, Ługi), po regulacji własności i niewłaściwych podziałów;
- kontrola kolejności zajmowania pod zabudowę poszczególnych kwartałów - powinna obowiązywać zasada: najpierw uzbrojenie potem zabudowa;
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy.

Rejony mieszkaniowe obejmują tereny [\[i obszary\]](#)¹:

- mieszkaniowo-usługowe – M/U [\[, M/U1\]](#)¹⁶¹,
- mieszkaniowe – M [\[, M1\]](#)¹.

[\[Teren Obszary\]](#)¹ mieszkaniowo-usługowe M/U [\[oraz obszary mieszkaniowo-usługowe M/U1\]](#)¹ – to tereny wskazane dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy usługowej, zarówno z zakresu usług socjalnych jak i komercyjnych, oraz zabudowy mieszkaniowej intensywnej i średnio intensywnej; dopuszczona

¹ zmiana SUiKZP





jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o postulowanej maksymalnej powierzchni działki 800m², z wyjątkami wskazanymi w tabeli [\[. Ponadto na obszarze M/U1-1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z prawem do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach, gdzie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają lokalizację zabudowy wielorodzinnej lub kilkunrodzinnej\].¹⁷ jak również na terenie odpowiednio oznaczonym na rysunku nr 3\]¹](#)

[\[Teren Obszary\]¹ mieszkaniowe M \[oraz obszary mieszkaniowe M1\]¹](#) - to tereny wskazane dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów (wolno stojąca, bliźniacza, szeregową), z dopuszczeniem wszystkich usług podstawowych.

Dopuszczona jest też funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, nie kolidująca z mieszkaniową funkcją obszarów.

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

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

Na terenach obecnie leśnych, w granicach obszarów M/U i M [oraz M/U1, M1]¹⁸¹, Studium dopuszcza zachowanie lasów.

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog czynna (%)	Wielkość działek (m ²)	Pow. wydzielenia (ha)
M/U-1	miejska	45	500	19,32
M/U-2	miejska	45	500	37,97

¹⁷ Akapit zmodyfikowany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.
¹ zmiana SUiKZP



M/U-3	miejska	45	500	9,41
M/U-4	miejska	45	500	8,17
M/U-5	miejska	45	500	30,19
M/U-6	miejska	60 (55)	500	6,80
M/U-7	miejska	60 (55)	800	14,24
M/U-8	miejska	60 (55)	800	12,63
M/U-9	miejska	60 (55)	800	10,02
M/U-10	miejska	60 (55)	800	11,43
M/U-11	miejska	60 (55)	800	5,77
M/U-12	miejska	60 (55)	800	2,53
M/U-13	miejska	60 (55)	800	6,51
M/U-14	miejska	60 (55)	800	4,88
M/U-15	miejska	60 (55)	800	7,64
M/U-16	śródmiejska	60 (55)	800	22,50
M/U-17 M/U1-1) ¹	śródmiejska	60 (55)	[800 600) ¹	[27,70 24,84] ¹
M/U-18	miejska	70 (65)	1500	14,52
¹⁹ M/U-19	miejska	60 (55) 70	1500	13,55 4,26
²⁰ M/U-20	miejska	60 (55)	1500	3,53
²¹ M/U-21	miejska	60 (55)	1500	12,55
[M/U-22 M/U1-7) ¹	[miejska podmiejska] ¹	40 (25)	800	[3,20 1,47] ¹
M/U-23	miejska	60 (55)	800	19,01
M/U-24	miejska	60 (55)	800	7,14
M/U-25	podmiejska	40 (25)	500	[12,79 1,54] ¹
[M/U-26 M/U1-2) ¹	podmiejska	60 (55)	1000	[14,00 24,86] ¹
[M/U-27	podmiejska	60 (55)	1000	11,42]¹
[M/U-28	miejska	60 (55)	800	6,00]¹
[M/U-29	podmiejska	60 (55)	800	13,36]¹

¹⁹ Modyfikacja wskaźnika i powierzchni wydzielienia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.

²⁰ Wykreślenie w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

²¹ Wykreślenie w związku ze zmianą Studium z 2023 r.



[M/U1-5	przyrodnicza	70 (65]	800	0,09] ¹
[M/U1-6	podmiejska	70 (65]	1000	0,30] ¹
[M/U1-4	miejska	40 (25)	500	9,44] ²²¹
[M/U1-3	przyrodnicza	30 (25)	800	0,75] ²³¹
M-1	podmiejska	60 (55)	1500	7,01
M-2	podmiejska	60 (55)	1500	7,11
M-3	miejska	60 (55)	800	22,37
M-4	podmiejska	70 (65)	1000	9,21
M-5	miejska	60 (55)	800	11,03
M-6	miejska	60 (55)	800	13,62
M-7	miejska	60 (55)	500	8,00
M-8	miejska	60 (55)	500	11,17
²⁴ M-9	miejska	60 (55)	1000	6,70
M-10	miejska	60 (55)	800	35,23
²⁵ M-11	miejska	50 (45)	500	25,28
M-12	miejska	60 (55)	800	4,02
M-13	miejska	60 (55)	800	14,53
M-14	miejska	60 (55)	800	9,95
M-15	miejska	60 (55)	800	25,19
M-16	miejska	60 (55)	800	2,30
M-17	miejska	60 (55)	800	23,67
M-18	miejska	60 (55)	800	17,78
M-21	podmiejska	60 (55)	800	16,63
M-22	podmiejska	60 (55)	800	11,80
M-23	podmiejska	60 (55)	800	74,69
[M-24 M1-8] ¹	podmiejska	60 (55)	800	[31,12 29,29] ¹
[M-25 M1-3] ¹	miejska	60 (55)	800	[5,70 4,88] ¹
[M-26 M1-7] ¹	podmiejska	60 (55)	1000	[6,07 4,74] ¹
[M-27 M1-2] ¹	miejska	60 (55)	1000	[6,75 5,72] ¹

[]¹ zmiana SUiKZP

²⁴ Wykreślenie w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

²⁵ Wykreślenie w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





[M-28 M1-6] ¹	podmiejska	70 (65)	[4000 800] ¹	[95,32 89,94] ¹
M-29	podmiejska	70 (65)	1000	1,08
[M-30 M1-1] ¹	miejska	60 (55)	800	[18,00 12,49] ¹
[M-34 M1-4] ²⁶¹	podmiejska	60 (55)	800	[47,94 46,11] ¹
M-32	podmiejska	60 (55)	800	34,05
[M-33 M1-5] ¹	podmiejska	60 (55)	800	[35,34 33,11] ¹
M-34	podmiejska	70 (65)	800	14,51
M-35	podmiejska	70 (65)	800	9,91
[M1-9	podmiejska	70 (65)	1000	0,26] ¹

²⁷Rejony mieszkaniowe zajmują 881,4 ha i stanowią 19% powierzchni miasta.

3.3.2.2. Rejony przyrodniczo-mieszkaniowe - obejmują tereny leśne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i niezbędnych usług. Zagospodarowanie rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych musi uwzględnić rolę tych terenów jako pasa buforowego i wspomagającego rejonów przyrodniczo-wypoczynkowe oraz rygory wynikające z położenia w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w Mazowieckim Parku Krajobrazowym - na obszarze WOChK-u Studium nie wskazuje nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na wydmach - dopuszczone jest jedynie zachowanie zabudowy już tu istniejącej;

Zasady zagospodarowania rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych:

- nową zabudowę należy realizować głównie jako rezydencje lub wolno stojącą zabudowę jednorodzinna na dużych działkach o powierzchni nie mniejszej niż określona dla poszczególnych wydzieleń funkcjonalno-przestrzennych;
- obok funkcji mieszkaniowej preferowana jest lokalizacja usług unikatowych, takich jak: szeroko pojęte usługi zdrowia – odnowa biologiczna, chirurgia estetyczna, rehabilitacja, domy opieki dla osób starszych lub wymagających opieki oraz szkoły artystyczne z campusem, usługi o profilu lecznictwa uzdrowskiego typu *spa*, ośrodki pracy twórczej,

[¹] zmiana SUiKZP

²⁷ Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.



- ośrodki szkoleniowe, konferencyjno-wypoczynkowe, a także pensjonaty, hotele, zamknięte kluby, stowarzyszenia;
- należy zachować i wzmocnić, poprzez restytucję zadrzewień alejowych, zachowaną kompozycję urbanistyczną sieci ulic (powrót do osiedli ogrodów);
 - należy prowadzić aktywną politykę na rzecz rewaloryzacji zachowanych budynków reprezentujących tzw. styl otwocki w architekturze, z uwzględnieniem nowej, całorocznej funkcji tych budynków;
 - należy zobligować właścicieli działek do utrzymania charakteru leśnego powierzchni działek;
 - należy prowadzić politykę na rzecz ograniczania wtórnych podziałów działek w celu przeciwdziałania rozdrobnieniu kompleksów leśnych i zachowania przedwojennej historycznej parcelacji;
 - uwalnianie terenów pod zabudowę powinno następować po zlikwidowaniu zaniedbań w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
 - rodzaj i charakter zabudowy powinien uwzględniać wymogi obejmującej ją strefy strukturalnej;
 - dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy.

Rejony przyrodniczo-mieszkaniowe obejmują:

- ~~[tereny zieleni leśnej dopuszczone do zabudowy ekstensywnej]~~ obszary mieszkaniowe, zabudowy ekstensywnej]¹ – ME,
- [obszary mieszkaniowe, zabudowy ekstensywnej – ME1,
- obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych – MNL1,]¹
- ~~[tereny obszary]~~¹ zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych – MNL.

~~[Tereny Obszary]~~¹ mieszkaniowe zabudowy ekstensywnej ME [oraz obszary mieszkaniowe, zabudowy ekstensywnej ME1]²⁸¹ – to tereny, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej, o kubaturze zbliżonej do kubatury budynku jednorodzinnego (tj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących, o ilości mieszkań ograniczonej do

[¹] zmiana SUiKZP





6-ciu); minimalna powierzchnia działki budowlanej w zabudowie jedno- i wielorodzinnej małogabarytowej powinna wynosić 1500m², przy czym dopuszcza się obniżenie tego współczynnika dla niektórych wydzieleń funkcjonalno - przestrzennych – zgodnie ze wskazaniami zawartymi w tabeli wydzieleń oraz na schematach graficznych; dopuszczona jest lokalizacja usług podstawowych o znaczeniu lokalnym, zarówno publicznych jak i komercyjnych;

[Tereny Obszary]¹ zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych MNL [oraz obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych – MNLI]¹ - to tereny na których możliwa jest lokalizacja zabudowy na działkach leśnych (należy 75% pow. działki zachować jako zagospodarowane zielenią o charakterze leśnym, z zastrzeżeniem, że w przypadku działek, które w ewidencji gruntów nie stanowiły gruntów leśnych dopuszcza się obniżenie udziału tej powierzchni) o charakterze rezydencjonalnym i usług unikatowych (wyżej wymienionych). Dopuszcza się zabudowę jednorodziną wolno stojącą na działkach o powierzchni min. 2.500m² i 5.000m² przy zachowaniu 90% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią leśną, przy czym studium dopuszcza obniżenie tych współczynników dla wydzieleń funkcjonalno – przestrzennych wskazanych w tabeli wydzieleń i na schematach graficznych; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna być tutaj realizowana jako jednolokalowa.

Dla terenów ME [oraz obszarów ME1]²⁹¹ oraz MNL na rysunku nr 3 wskazano tereny, na których dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej (tj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących, o ilości mieszkań ograniczonej do 6-ciu) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W tabelach zapisano minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (w nawiasach dopuszczone obniżenie wskaźnika w planach miejscowych, wynikające z intensywniejszego zagospodarowania). Minimalne powierzchnie działek budowlanych dla poszczególnych terenów dotyczą nowo tworzonych działek.

Na terenach dawnych szpitali, oznaczonych na rysunku Studium, dopuszcza się przywrócenie funkcji lecznictwa lub wprowadzenie obiektów typu spa na działkach o powierzchni min. 5.000m² przy zachowaniu 70% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią leśną.

[¹] zmiana SUiKZP





Na terenach obecnie leśnych, w granicach obszarów ME [, ME1, MNLI]¹ i MNL, Studium dopuszcza zachowanie lasów. Studium zachowuje lasy Skarbu Państwa będące w zarządzie Nadleśnictwa Celestynów, z wyjątkiem dopuszczenia przekształcenia gruntów leśnych na inwestycje celu publicznego.

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biologiczna (%)	Wielkość działek (m ²)	Pow. wydzielenia (ha)
ME-1	przyrodnicza	70 (65)	1500	13,36
ME-2	przyrodnicza	70 (65)	1500	4,84
ME-3	przyrodnicza	70 (65)	1500	6,02
ME-4	przyrodnicza	60 (55)	800	20,79
ME-5	przyrodnicza	60 (55)	800	34,06
ME-6	przyrodnicza	65 (70)	1200	16,45
ME-7	przyrodnicza	60 (55)	1000	18,54
ME-8	przyrodnicza	70 (65)	1500	31,45
ME-9	przyrodnicza	65 (70)	1000	6,55
ME-10	przyrodnicza	70 (65)	1500	4,04
ME-11 ME1-2] ¹	przyrodnicza	70 (65)	1500	10,32 6,11] ¹
ME-12	przyrodnicza	70 (65)	2500	6,23
ME-13 ME1-1] ¹	przyrodnicza	70 (65)	1500	10,33 10,05] ¹
ME-14	przyrodnicza	70 (65)	1500	56,91
ME-15	przyrodnicza	70 (65)	1000	16,48
ME-16	przyrodnicza	70 (65)	1000	4,12
ME-17	przyrodnicza	70 (65)	1500	14,79
ME-18	przyrodnicza	70 (65)	1500	16,34
ME-19	przyrodnicza	70 (65)	2500	3,77
[ME1-3	przyrodnicza	70 (65)	1000	1,19
³⁰ ME1-4	przyrodnicza	70 (65)	1000-2500	0,43] ³¹¹
MNL-1	przyrodnicza	70 (65)	2500	4,54
MNL-2	przyrodnicza	70 (65)	1500	19,60
MNL-3	przyrodnicza	70 (65)	1500	13,85
MNL-4	przyrodnicza	70 (65)	2500	2,07

³⁰ Modyfikacja wskaźników wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.
 []¹ zmiana SUIKZP



MNL-5	przyrodnicza	70 (65)	1000	5,98
MNL-6	przyrodnicza	80 (75)	1500	4,20
MNL-7	przyrodnicza	70 (65)	1500	2,57
MNL-8	przyrodnicza	80 (75)	1500	2,88
MNL-9	przyrodnicza	80 (75)	2500	20,51
MNL-10	przyrodnicza	80 (75)	2500	3,20
MNL-11	przyrodnicza	80 (75)	1000	21,47
MNL-12	przyrodnicza	80 (75)	1500	19,90
MNL-13	przyrodnicza	80 (75)	2500	37,11
MNL-14	przyrodnicza	80 (75)	2500	7,33
MNL-15	przyrodnicza	70 (65)	1500	6,81
MNL-16	przyrodnicza	80 (75)	1500	17,88
MNL-17	przyrodnicza	80 (75)	1500	7,78
MNL-18	przyrodnicza	80 (75)	1500	7,52
MNL-19	przyrodnicza	80 (75)	1500	5,89
MNL-20	przyrodnicza	80 (75)	1500	11,28
MNL-21	przyrodnicza	80 (75)	2500	11,05
MNL-22	przyrodnicza	80 (75)	2500	10,90
MNL-23	przyrodnicza	80 (50)	2500	46,93
[MNL-24 MNL1-1] ³²¹	przyrodnicza	80 (75)	2000	[41,24 9,39] ¹
[MNL-25 MNL1-2] ¹	przyrodnicza	80 (75)	2500	[57,70 44,97] ¹
[MNL-26 MNL1-3] ¹	przyrodnicza	80 (75)	2000	[69,83 65,00] ¹
[MNL-27 MNL1-4] ¹	przyrodnicza	80 (75)	1500	[40,52 0,76] ¹
[MNL-28 MNL1-5] ¹	przyrodnicza	80 (75)	1500	[35,43 34,75] ¹
MNL-29	przyrodnicza	80 (75)	2500	6,86
MNL-30	przyrodnicza	70 (65)	1500	4,83
MNL-31	przyrodnicza	70 (65)	1500	20,21
MNL-32	miejska	60 (55)	1500	12,88
³³ MNL-33	miejska	60 (55)	2500	16,28

[¹] zmiana SUiKZP

³³ Wykreślenie wprowadzone zmianą Studium z 2023 r,





³⁴ MNL-34	przyrodnicza	80 (75)	1000-2500	0,82 7,61
MNL-35	przyrodnicza	70 (65)	1500	35,49
[MNL-36 MNL1-6] ³⁵¹	przyrodnicza	70 (65)	[1500 2500] ¹	[12,85 11,60] ¹
[MNL1-7	przyrodnicza	80 (75)	1500	0,53] ¹
[MNL1-8	przyrodnicza	80 (75)	1500	0,53] ¹
MNL-37	przyrodnicza	80 (75)	1500	16,15
MNL-38	przyrodnicza	80 (75)	2500	25,81
MNL-39	przyrodnicza	90	5000	11,24
MNL-40	przyrodnicza	90	5000	109,03
MNL-41	przyrodnicza	80 (75)	1500	18,04
MNL-42	przyrodnicza	90	5000	15,80
MNL-43	przyrodnicza	90	5000	10,07
MNL-44	przyrodnicza	90	5000	23,11

³⁶Rejony przyrodniczo-mieszkaniowe zajmują powierzchnię 1013,3 ha i stanowią 21% obszaru miasta.

3.3.2.3. Rejony przyrodniczo-wypoczynkowe – obejmują szpitale, ośrodki *spa* z parkami towarzyszącymi, tereny leśne i układ terenów zieleni urządzonej mający zaspokajać potrzeby mieszkańców i użytkowników w zakresie regeneracji, wypoczynku codziennego i świątecznego. Układ ten należy stworzyć w oparciu o istniejące parki i zieleńce.

Zasady zagospodarowania rejonów przyrodniczo-wypoczynkowych

- obok obiektów o funkcji wypoczynkowej, dopuszczona jest na terenach wskazanych jako tereny dopuszczone do zabudowy, lokalizacja usług unikatowych, takich jak: szeroko pojęte usługi zdrowia – odnowa biologiczna, usługi o profilu lecznictwa uzdrowiskowego typu *spa*, usługi sportu typu fitness, a także usług wypoczynkowych o charakterze ponadlokalnym (wypoczynek świąteczny i okazjonalny) wraz z towarzyszącymi im obiektami gastronomii czy drobnego handlu oraz pensjonatami;
- zaadaptowanie terenów leśnych na rzecz funkcji rekreacyjnej powinno uwzględnić zmienne warunki siedliskowe i chłonność rekreacyjną tych terenów oraz wymagania ochrony przyrody dla rezerwatu Świder oraz pozostałych rezerwatów;

³⁴ Modyfikacja wskaźników i powierzchni wydzielenia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.

[]¹ zmiana SUIKZP

³⁶ Akapit dodany w związku ze zmianą studium z 2023 r.



- szczególny nacisk należy położyć na zapewnienie bezpieczeństwa wypoczywającym, zorganizowanie parkingów i wyposażenie terenów w podstawowe urządzenia sanitarne;
- w układzie terenów zieleni publicznej należy uwzględnić istniejące i projektowane ośrodki sportowe.

Rejony przyrodniczo-wypoczynkowe obejmują tereny [i obszary]¹:

- ~~[leśne i zieleni naturalnej położone w granicach form ochrony przyrody, w tym tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego zieleni naturalnej, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody]~~¹ – ZN/ZL,
- leśne – ZL [, ZL1]¹,
- parków leśnych – ZL/ZP,
- zieleni publicznej, w tym ogródków działkowych – ZP [, ZP1]³⁷¹,
- ~~[zieleni naturalnej, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody – ZN/ZL1]~~¹

oraz

- ~~[tereny obszary zabudowy]~~¹ usług zdrowia - UZ,
- ~~[obszary zabudowy usług zdrowia – UZ1,]~~¹
- ~~[tereny usług turystyki i sportu obszary~~³⁸~~usług sportu, rekreacji i turystyki]~~¹ – CUT,
- ~~[tereny usług sportu i rekreacji (aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych)-obszary usług sportu i rekreacji]~~¹ - US/ZR.
- ~~[obszary usług sportu i rekreacji – US/ZR1.]~~¹

~~[Tereny leśne i zieleni naturalnej położone w granicach form ochrony przyrody, w tym tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego Zieleń naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody]~~¹ – ZN/ZL ~~[oraz obszary zieleni naturalnej, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody – ZN/ZL1]~~¹ - to tereny lasów państwowych i prywatnych dopuszczone do adaptacji na funkcje rekreacyjne bez prawa zabudowy z wyjątkiem związanej z gospodarką leśną oraz z wyjątkiem terenów oznaczonych jako ~~[„zabudowa na terenach ZN/ZL”~~³⁸~~„tereny zabudowy w granicach obszarów ZN/ZL, ZL, Ls/ZP i ZP”~~³⁸ oraz na obszarach ZN/ZL1]¹;

~~[Tereny leśne Lasy]~~¹ ~~ZL [oraz lasy ZL1]~~¹ - to tereny lasów państwowych i prywatnych dopuszczone do adaptacji na funkcje rekreacyjne bez prawa zabudowy, z wyjątkiem terenów

[¹] zmiana SUIKZP

³⁸ Modyfikacja wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.





oznaczonych jako ~~[„zabudowa na terenach ZL”~~ „tereny zabudowy w granicach obszarów ZN/ZL, ZL, Ls/ZP i ZP”¹;

~~[Tereny parków leśnych Parki leśne]~~¹ ZL/ZP – to tereny tworzone przez lasy i istniejące zieleńce, wyłączone z zabudowy, wskazane do adaptacji na funkcje rekreacyjne, przy czym dla terenów położonych w granicach rezerwatów przyrody obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym przepisów dotyczących ochrony przyrody;

~~[Tereny zieleni publicznej Zieleń publiczna, w tym ogródki działkowe]~~¹ ZP ~~[oraz obszary ZP1]~~¹ – to tereny, dla których ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, zarówno wysokiej jak i niskiej, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy kubaturowej związanej z funkcją rekreacyjną o wielkości ograniczonej do 50 m² na jeden obiekt, z wyjątkiem terenu Parku Miejskiego wyłączonego z zabudowy;

~~[Tereny Obszary zabudowy]~~¹ usług zdrowia UZ ~~[oraz obszary usług zdrowia UZ1]~~³⁹¹ - to tereny na których możliwa jest lokalizacja usług leczniczych, w tym też o charakterze *spa*; istniejące obiekty o charakterze zabytkowym należy przystosować do współczesnych wymogów i potrzeb związanych z szeroko pojętą funkcją leczniczo –wypoczynkową;

~~[Tereny Obszary]~~¹ usług ⁴⁰ *sportu, rekreacji i turystyki CUT* - to teren wskazany do lokalizacji ponadlokalnego Ośrodka Turystyczno-Wypoczynkowego w oparciu o projektowany zbiornik Bojary, oraz teren Miejskiego Ośrodka Sportu;

- przynajmniej część ośrodka powinna zapewniać całoroczną ofertę wypoczynkową;
- opracowanie projektów zagospodarowania tych terenów powinno uwzględniać wykonanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych dla ujściowego fragmentu doliny Świdra;
- zagospodarowanie obszaru U/P-1 powinno uwzględniać obsługę komunikacyjną ośrodka;
- proponowane formy rekreacji, urządzenia i obiekty:
 - dopuszcza się realizację na obszarze CUT-2 zbiornika retencyjnego Bojary oraz urządzeń i obiektów rekreacji takich jak kąpielisko, plaże trawiaste i piaszczyste, sporty wodne, parki linowe, z uwzględnieniem faktu, że inwestycje te nie mogą wpłynąć negatywnie na sąsiadujący rezerwat przyrody *Świder*, pod warunkiem uzyskania stosownych aktów prawa dopuszczających tę działalność oraz po spełnieniu warunków ustawy o ochronie przyrody,

[¹] zmiana SUiKZP

⁴⁰ Modyfikacja wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.



- dla terenu Miejskiego Ośrodka Sportu CUT-1 - zespół boisk, hal sportowych, ⁴¹lub/i basenów i zabudowy towarzyszącej zapewniającej zakwaterowanie, wyżywienie oraz możliwość szkolenia i treningu w zakresie sportu amatorskiego lub kwalifikowanego;
- ⁴²dla urządzeń i zabudowy usług sportu dopuszcza się wysokość obiektów do 35 m;
- należy zorganizować parkingi dla obsługi ośrodka oraz ruchu turystycznego w rejonie doliny Świdra.

[Teren Obszary]¹ usług sportu i rekreacji [(aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych)]¹ US/ZR [oraz obszary usług sportu i rekreacji US/ZR1]⁴³¹ – są to tereny wschodniej części miasta położone na osi ul. Grunwaldzkiej oraz na wschód od wzgórza Meran, [oraz obszary położone w zachodniej części miasta przy drodze wojewódzkiej,]¹ obecnie szcążkowo użytkowane rolniczo lub odłogowane jako nieużytki, co w nawiązaniu do terenów o najwyższych wartościach klimatycznych, stwarza możliwości lokalizacji funkcji wymagających znacznych powierzchni terenów, których głównymi elementami mogą być ośrodki aktywnej rekreacji i regeneracji sił, takie jak: pole golfowe, ośrodek jeździecki z rozbudowanym programem hipoterapii, aquapark - zespół o programie rekreacyjno-basenowym, a nawet rodzinny park rozrywki, uzupełniony o funkcje rehabilitacyjne (np. gabinety do zabiegów hydro i fizykoterapeutycznych), zespoły kortów tenisowych, instytuty odnowy biologicznej itp.

W przypadku dopuszczenia na terenach Ls, ZP i LZ/ZP terenów zabudowy (wg rysunku nr 1) w nawiasach podano dopuszczone obniżenie wskaźnika dla działek budowlanych, przy czym szczegółowe wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych działek należy ustalić w planach miejscowych w oparciu o faktycznie istniejące wskaźniki, z uwzględnieniem przepisów wynikających z ochrony przyrody.

[Dla obszaru ZP1-2 dopuszcza się lokalizację parkingów.

Dla obszaru ZN/ZL1-2 dopuszcza się ciągi piesze, parki, zbiorniki retencyjne i rekreacyjne oraz wieże widokowe o wysokości do 30 m.]¹

W tabelach zapisano minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (w nawiasach dopuszczone obniżenie wskaźnika w planach miejscowych, wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących

⁴¹ Modyfikacja wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.

⁴² Podpunkt wprowadzony zmianą Studium z 2023 r.



planów miejscowych). Minimalne powierzchnie działek budowlanych dla poszczególnych terenów dotyczą nowo tworzonych działek. Wskaźniki na terenach ZN/ZL [i obszarach ZN/ZL1]⁴⁴ dotyczą istniejącej, zachowywanej zabudowy.

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biologicznie czynna(%)	Wielkość działek (m ²)	Pow. wydzielenia (ha)
ZN/ZL-1	przyrodnicza	90		59,55
ZN/ZL-2	przyrodnicza	90 (75)	1500	54,93
ZN/ZL-3	przyrodnicza	90		8,44
ZN/ZL-4	przyrodnicza	90		0,77
ZN/ZL-5	przyrodnicza	90 (75)	1500	73,05
ZN/ZL-6	przyrodnicza	90		1,00
ZN/ZL-7	przyrodnicza	90 (75)	1500	46,89
ZN/ZL-8	przyrodnicza	90		3,45
ZN/ZL-9	przyrodnicza	90		29,41
ZN/ZL-10	przyrodnicza	90		2,89
ZN/ZL-11	przyrodnicza	90		4,99
ZN/ZL-12	przyrodnicza	90		26,46
ZN/ZL-13	przyrodnicza	90		9,53
[ZN/ZL-14 ⁴⁵ ZN/ZL1-1] ¹	przyrodnicza	90 (75)	[2500] ⁴⁶	[90,89 85,58] ⁴⁵ 77,37
ZN/ZL-15	przyrodnicza	90 (75)	1500	6,47
ZN/ZL-16	przyrodnicza	90 (75)	1500	35,19
ZN/ZL-17	przyrodnicza	90		30,40
ZN/ZL-18	przyrodnicza	90		10,73
ZN/ZL-19	przyrodnicza	90		13,53
[ZN/ZL-20 ZN/ZL1-4] ¹	przyrodnicza	90 (75)	1500	[82,95 81,64] ¹
[ZN/ZL-21 ZN/ZL1-2] ¹	przyrodnicza	90		[94,98 94,51] ¹
⁴⁷ ZN/ZL-22	przyrodnicza	100 (90)		33,29

[¹] zmiana SUIKZP

⁴⁵ Modyfikacja powierzchni wydzielenia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.

[¹] zmiana SUIKZP

⁴⁷ Modyfikacja wskaźnika i powierzchni wydzielenia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.





				25,78
ZN/ZL-23	przyrodnicza	90		41,12
ZN/ZL-24	przyrodnicza	90		9,12
ZN/ZL-25	przyrodnicza	90		29,07
ZN/ZL-26	przyrodnicza	90		30,40
ZN/ZL-27	przyrodnicza	90		192,56
ZN/ZL-28 ZN/ZL1-5] ¹	przyrodnicza	90		[74,01 85,74] ¹
⁴⁸ ZN/ZL-29	przyrodnicza	100 (90)		33,19 39,11
ZN/ZL-30 ZN/ZL1-3] ¹	przyrodnicza	90		[1,94 1,04] ¹
ZN/ZL-31 ZN/ZL1-6] ¹	przyrodnicza	90		[26,19 24,92] ¹
ZN/ZL1-7	przyrodnicza	90		7,31] ¹
ZN/ZL1-8	przyrodnicza	90		0,24] ¹
ZL-1	przyrodnicza	90		13,99
ZL-2	przyrodnicza	90		3,77
ZL-3 ZL1-1] ¹	przyrodnicza	90		[2,86 2,74] ¹
ZL-4	przyrodnicza	90		7,33
⁴⁹ ZL-5	przyrodnicza	100		40,57
ZL/ZP-1	przyrodnicza	90 (75)	1500	9,18
ZL /ZP-2	przyrodnicza	90		7,61
ZL /ZP-3	przyrodnicza	90 (75)		2,69
ZL /ZP-4	przyrodnicza	90 (75)	1500	3,30
ZL /ZP-5	przyrodnicza	90		1,56
ZL /ZP-6	przyrodnicza	90		0,27
ZL /ZP-7	przyrodnicza	80 (75)	1500	7,11
ZL /ZP-8	przyrodnicza	80 (75)	1500	5,67
ZL /ZP-9	przyrodnicza	80 (65)	1500	6,28
ZL /ZP-10	przyrodnicza	80 (65)	1500	11,90
ZL /ZP-11	przyrodnicza	80 (65)		5,80
ZL /ZP-12	przyrodnicza	90 (75)	1500	2,37
ZL /ZP-13	przyrodnicza	90		1,01

⁴⁸ Modyfikacja wskaźnika i powierzchni wydzielienia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.

⁴⁹ Treść dodana w związku ze zmianą Studium 2023 r.



ZP-1	city	70 (5)		1,01
ZP-2	śródmiejska	80 (65)	5000	8,98
ZP-3	przyrodnicza	80 (65)		9,76
ZP-4	przyrodnicza	80 (65)		1,86
ZP-5	przyrodnicza	80 (65)		4,81
ZP-6	przyrodnicza	80 (65)		16,89
ZP-7	przyrodnicza	80 (65)		1,61
ZP-8	przyrodnicza	80 (65)		1,91
[ZP-9 ZP1-1] ¹	przyrodnicza	80 (65)		[3,97 3,85] ¹
⁵⁰ [ZP1-2	miejska-city	50	Bd	0,57] ⁴ 1,25
UZ-1	przyrodnicza	80 (65)	5000	36,80
[UZ-2 UZ1-1] ⁵¹¹	przyrodnicza	80 (75)	5000	[48,12 47,94] ¹
UZ-3	przyrodnicza	70 (65)	5000	1,32
UZ-4	przyrodnicza	80 (75)	5000	15,89
UZ-5	przyrodnicza	80 (75)	5000	14,76
[UZ1-2	przyrodnicza	80 (75)	5000	0,34] ¹
[UZ1-3	przyrodnicza	85 (70)	2500	6,74] ¹
⁵² CUT-1	miejska	45 (25) 25	Bd	11,37 26,26
CUT-2	przyrodnicza	80 (75)	Bd	18,94
US/ZR-1	przyrodnicza	70 (65)	5000	10,93
US/ZR-2	przyrodnicza	70 (65)	5000	59,84
US/ZR-3	przyrodnicza	70 (65)	5000	73,52
US/ZR-4	przyrodnicza	70 (65)	2500	7,44
[US/ZR-5 US/ZR1-2] ¹	przyrodnicza	90	5000	[63,56 61,85] ¹
US/ZR-6	przyrodnicza	80 (75)	5000	2,13
US/ZR-7	przyrodnicza	70 (65)	5000	19,78
[US/ZR1-1	przyrodnicza	70 (65)	5000	3,05] ¹

⁵⁰ Usunięcie błędu w przypisaniu do strefy strukturalnej oraz modyfikacja powierzchni wydzielania wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.

[]¹ zmiana SUIKZP

⁵² Modyfikacja wskaźnika i powierzchni wydzielania wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.



⁵³Rejony przyrodniczo-wypoczynkowe zajmują powierzchnię 1687,6 ha i stanowią 36% obszaru miasta.

3.3.2.4. Rejony aktywizacji gospodarczej - obejmują tereny o zróżnicowanych funkcjach umożliwiających rozwój działalności gospodarczej. Na terenach strefy dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z dopuszczeniem mieszkalnictwa, magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych.

Rejony aktywizacji gospodarczej obejmują tereny [i obszary]¹:

- produkcyjno-techniczne - [~~PT~~ PT1]¹,
- usługowo-produkcyjne - U/P [, U/P1]¹,
- [~~funkcji centralnych miasta~~ funkcjonalne centrum miasta]¹ – C[, C1]¹,
- usługowo-mieszkaniowe - U/M [, U/M1] ⁵⁴¹,
- usługowe – U,
- usług ekstensywnych, w zieleni – UE.

[Tereny Obszary]¹ produkcyjno-techniczne (w tym technopole) [~~PT~~ PT1]¹ - to tereny, na których możliwa jest lokalizacja centrum badań naukowych i małych firm produkcji z zakresu zastosowania nowych technologii; dopuszcza się rozwój innych funkcji usługowych, produkcyjnych i magazynowych; [Wyznacza się strefę ochronną od Narodowego Centrum Badań Jądrowych oznaczoną na rysunku kierunków. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tej strefy, zaleca się uwzględnienie potencjalnych ograniczeń i uciążliwości wynikających z sąsiedztwa Narodowego Centrum Badań Jądrowych.]¹
[Tereny Obszary]¹ usługowo-produkcyjne U/P [oraz obszary usługowo-produkcyjne U/P1]¹ – to tereny, na których ustala się realizację funkcji usługowych i magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych;

[Tereny ~~funkcji centralnych miasta~~ Funkcjonalne centrum miasta]¹ – C [oraz obszary funkcjonalnego centrum miasta C1]⁵⁵¹ – to tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym (regionalnym) oraz lokalnym (miejskim i dzielnicowym); są to tereny w strefie city, ograniczone: od północy ulicami Rzemieślniczą i Dłuskiego, od zachodu ulicami Staszica i Karczewską, od południowego zachodu ulicami

⁵³ Akapit dodany w związku ze zmianą studium z 2023 r.

[¹ zmiana SUIKZP

[¹ zmiana SUIKZP





Matejki i Filipowicza, od wschodu ulicą Reymonta; wskazane są w pierwszym rzędzie do działań mających na celu uporządkowanie, wypełnienie i uczynienie istniejącej tkanki miejskiej.

Pożądane działania w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym to:

- systematyczna likwidacja lub rewitalizacja chaotycznej, zdekapitalizowanej, zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- priorytet dla lokalizacji usług z zakresu: administracji, bankowości, handlu, gastronomii, kultury, rozrywki oraz biur różnego typu,
- ograniczenie lub całkowite wykluczenie lokalizacji na tym obszarze obiektów tymczasowych i prowizorycznych,
- dyslokacja z tego obszaru funkcji niezgodnych z jego funkcją wiodącą (produkcyjnych i magazynowo-składowych),
- rewaloryzacja zachowanych budynków o reprezentatywnej dla Otwocka architekturze,
- rozwój i modernizacja przestrzeni publicznych: placu w sąsiedztwie zabytkowego dworca kolejowego, pasaży handlowych, terenów zieleni publicznej oraz głównych ciągów pieszych,
- uporządkowanie układu komunikacyjnego,
- wyznaczenie strefy ograniczeń w parkowaniu i ewentualna realizacja podziemnego parkingu publicznego, przestrzeganie zasady zapewnienia potrzeb parkingowych na terenie własnym inwestycji (z wyjątkiem braku możliwości zapewnienia miejsc parkingowych na działce własnej z powodu już istniejącego zagospodarowania) lub w uzgodnieniu z sąsiednimi inwestycjami.

[Tereny Obszary]¹ usługowo-mieszkaniowe U/M [oraz obszary usługowo-mieszkaniowe U/MI]¹

– to tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych i mieszkaniowych, w których wskazana jest lokalizacja zabudowy usługowej nieuciążliwej (o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym) i mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej (zgodnie z oznaczeniami na rysunku Studium); dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna.

[¹] zmiana SUiKZP





Są to tereny położone w centralnej części miasta, w sąsiedztwie dworca kolejowego po obu stronach linii kolejowej. Dla tych terenów obowiązuje priorytet dla lokalizacji usług z zakresu: administracji, bankowości, handlu, gastronomii, rozrywki i turystyki oraz biur różnego typu.

Działania w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym powinny uwzględniać:

- sukcesywną eliminację z granic tego obszaru obiektów w złym stanie technicznym, budynków gospodarczych, parterowych pawilonów usługowo-handlowych;
- sukcesywną modernizację i poprawę stanu technicznego ulic;
- dobór przeznaczenia pod kątem zarówno charakteru inwestycji (zgodność funkcji) jak i ich jakości architektonicznej (zapewnienie odpowiednich standardów jakościowych realizowanych obiektów);
- wykluczenie na tym terenie lokalizacji obiektów tymczasowych;
- przeznaczanie parterów na funkcje usługowe w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych lokalizowanych w pierzejach ulic stanowiących główne ciągi komunikacyjne (ul. Andriollego, ul. Staszica, ul. Karczewska).

Regulacje prawne (zapisane w planach miejscowych) powinny dotyczyć elementów kształtujących estetyczny wizerunek miasta, takich jak:

- wysokość realizowanych obiektów, dobór detali architektonicznych, użytych materiałów budowlanych,
- rodzaj materiałów i kompozycję posadzek terenów publicznych, ciągów i placów,
- rozmieszczenie akcentów i dominant przestrzennych,
- ochrona i restytucja zadrzewień sosnowych w terenach zieleni towarzyszących usługom i zabudowie wielorodzinnej.

[Tereny Obszary]¹ usługowe U - to pojedyncze tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym.

Rodzaj i charakter zabudowy powinien uwzględniać wymogi obejmującej ją strefy strukturalnej.

[Tereny usług ekstensywnych–Usługi ekstensywne,]¹ w zieleni UE – to tereny usług położonych w strefie przyrodniczej, głównie z zakresu rekreacji i turystyki, nauki i oświaty, opieki społecznej oraz innych funkcji usługowych publicznych;





Dla terenów C oraz U/M⁵⁶ i U/M-1 na rysunku nr 3 wskazano tereny, na których dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej (tj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących, o ilości mieszkań ograniczonej do 6-ciu).

[Ponadto na obszarach C1-1, C1-2, C1-3, C1-4, U/M-1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z prawem do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach, gdzie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają lokalizację zabudowy wielorodzinnej lub kilkurodzinnej.

⁵⁷Obszar C1-5:

- ~~— przeznaczenie podstawowe — usługi publiczne,~~
- ~~— dopuszcza się parking podziemny o maksymalnie dwóch kondygnacjach,~~
- ~~— dopuszcza się lokalizację placu publicznego.~~

Dla U/P1-1 wskazuje się możliwość lokalizowania usług i przemysłu związanych z transportem i magazynowaniem odpadów, z wykluczeniem odpadów medycznych, komunalnych, biodegradowalnych oraz bioodpadów.]⁵⁸¹

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

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog. czynna (%)	Wielkość działek (m ²)	Pow. wydzielenia (ha)
[PT-1 PT1-1] ¹	miejska	Bd	Bd	[47,77 46,88] ¹
U/P-1	podmiejska	40 (25)	Bd	17,03
[U/P-2 U/P1-1] ¹	[podmiejska przyrodnicza] ⁵⁹¹	40 (25)	Bd	[14,98 9,30] ¹

⁵⁶ Akapit zmodyfikowano w związku ze zmianą Studium z 2023 r

⁵⁷ Wykreślono w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

[]¹ zmiana SUiKZP



U/P-3	miejska	25	Bd	3,14
U/P-4	miejska	40 (25)	Bd	7,33
U/P-5	miejska	40 (25)	800	9,18
U/P-6	miejska	40 (25)	500	8,05
⁶⁰ U/P-7	miejska	40 (25)	500	11,69 5,31
[U/P-8 U/P1-4] ¹	miejska	40 (25)	500	[20,41 19,69] ¹
[U/P-9 U/P1-5] ¹	miejska	40 (25)	bd	[16,77 9,81] ¹
[U/P-10 U/P1-3] ¹	miejska	40 (25)	Bd	[9,83 9,00] ¹
[U/P-11 U/P1-2] ¹	miejska	40 (25)	Bd	[7,89 3,59] ¹
[U/P-12 U/P1-6] ¹	miejska	40 (25)	5000	[92,93 90,31] ¹
[U/P-13 U/P1-7] ¹	miejska	40 (25)	800	[10,94 10,23] ¹
C-1	city	10 (5)	Bd	3,50
C-2	city	10 (5)	Bd	5,39
C-3	city	10 (5)	Bd	5,27
C-4	city	10 (5)	Bd	1,65
⁶¹ [C-5 C1-5] ²	city	[10 (5) 25] ²	Bd	[1,43 0,69] ²
C-6	city	10 (5)	Bd	0,37
C-7	city	10 (5)	Bd	3,75
C-8	city	10 (5)	Bd	5,87
C-9	city	25 (10)	Bd	12,48
C-10	city	40 (10)	Bd	6,32
C-11	city	25 (10)	Bd	9,00
[C-12 C1-1] ¹	city	45 (25)	500	[12,37 10,46] ¹
[C-13 C1-2] ¹	city	50 (45)	500	[21,36 20,23] ¹

⁶⁰ Modyfikacja powierzchni wydzielania wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.

[]¹ zmiana SUIKZP

⁶¹ Wykreślono w związku ze zmianą Studium 2023 r.





[C-14 C1-3] ¹	city	45 (10)	bd	[9,38 9,11] ¹
[C-15 C1-4] ¹	city	45	500	[8,76 7,62] ¹
C-16	city	45	500	8,72
U/M-1	śródmiejska	45 (25)	500	3,29
U/M-2	śródmiejska	45	400	15,57
U/M-3	śródmiejska	45	400	26,36
U/M-4	śródmiejska	45	500	15,78
U/M-5	śródmiejska	45	500	8,20
U/M-6	śródmiejska	45	500	2,96
U/M-7	śródmiejska	45	500	2,02
U/M-8	przyrodnicza	45	700	2,57
⁶² U/M-9	śródmiejska	45	bd	14,84 13,05
U/M-10	miejska	45	500	9,28
U/M-11	śródmiejska	45	bd	7,02
U/M-12	śródmiejska	45	500	0,79
[U/M-13 U/M1-4] ¹	miejska	60 (55)	1500	[14,86 12,85] ¹
[U/M-14 U/M1-3] ¹	miejska	45	1500	[4,27 2,39] ¹
U/M-15	miejska	45	800	5,18
U/M-16	miejska	45	500	1,09
[U/M-17 U/M1-1] ¹	miejska	25	bd	[14,78 12,90] ¹
[U/M-18 U/M1-6] ¹	miejska	60 (55)	800	[18,14 16,63] ¹
[U/M-19 U/M1-7] ¹	miejska	40 (25)	500	[13,47 13,25] ¹
[U/M-20 U/M1-5] ¹	podmiejska	60 (55)	800	[31,60 29,43] ¹
[U/M1-2]	city	25	1500	0,71] ¹
[U/M1-8]	miejska	60 (55)	800	4,24] ¹
[U/M1-9]	podmiejska	60 (55)	800	11,68] ¹

⁶² Modyfikacja powierzchni wydzielania wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.





⁶³ [U/M1-10	miejska	40 (25)	500	13,25] ¹ 6,6 11,34
U-1	miejska	60 (55)	1500	1,78
U-2	śródmiejska	45 (25)	500	7,23
U-3	śródmiejska	25	bd	1,82
[U-4 U1-2] ¹	miejska	60 (55)	800	[36,78 39,27] ¹
[U1-1	miejska	60 (55)	800	5,04] ¹
UE-1	przyrodnicza	60 (55)	2500	4,50
UE-2	przyrodnicza	70 (65)	2500	6,80
UE-3	przyrodnicza	70	2500	2,17
UE-4	przyrodnicza	90	2500	2,63
UE-5	przyrodnicza	70	800	4,67
UE-6	przyrodnicza	70	2500	4,67
UE-7	przyrodnicza	60 (45)	5000	4,50
UE-8	przyrodnicza	90	5000	10,75
UE-9	przyrodnicza	90	2500	2,28
UE-10	przyrodnicza	70	5000	9,06

⁶⁴Rejony aktywizacji gospodarczej zajmują powierzchnię 654,4 ha i stanowią 14% obszaru miasta.

3.3.2.5. rejon technicznej obsługi miasta - obejmują tereny lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z systemami infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej - o rozproszonym charakterze, jednostkowe tereny obiektów i urządzeń związanych z techniczną obsługą miasta.

Dopuszcza się przeznaczenie w planach miejscowych do 20% każdego terenu pod funkcje usługowe.

Rejony obsługi technicznej miasta obejmują tereny:

- oczyszczalni ścieków,
- obiektów obsługi systemów wodociągowych,
- obiektów obsługi systemów elektroenergetycznych,
- składowiska odpadów,

[]¹ zmiana SUiKZP

⁶³ Modyfikacja powierzchni wydzielenia wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.

⁶⁴ Akapit dodany w związku ze zmianą studium z 2023 r.





- cmentarzy.

~~[Tereny cmentarzy Cmentarze]¹ ZC~~ - to tereny przeznaczone do lokalizacji cmentarzy oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wraz ze strefą sanitarną 50 metrów, mieszczącą się w granicach ~~65 wydziału ZC wydzielenia ZC1, oraz wzdłuż ulicy Michała Elwiro Andriollego w granicach wydzielenia ZC-3 (dopuszcza się także realizację strefie sanitarnej dróg publicznych),~~

~~[Teren Obiekty]¹ obsługi systemów kanalizacyjnych T-1~~ – to teren urządzeń obsługi systemu wodociągowego kanalizacji miejskiej,

~~[Teren Obiekty]¹ obsługi systemów wodociągowych [T-2,]¹ T-3, T-4 [oraz obszar infrastruktury technicznej – wodociągi W1]⁶⁶¹~~ – to tereny urządzeń obsługi systemu wodociągowego [. Na obszarze W1 na fragmentach niewykorzystywanych pod infrastrukturę techniczną, dopuszcza się usługi sportu i rekreacji]¹,

~~[Teren Obiekty]¹ obsługi systemu elektroenergetycznego T-5~~ – to teren urządzeń obsługi systemu elektroenergetycznego,

~~[Teren obsługi systemu gospodarki odpadami – T-6 Obszar infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami O1]¹~~ – ~~[to teren urządzeń obsługi systemu gospodarki odpadami to obszar urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarowaniem odpadami – składowiska odpadów, z wykluczeniem możliwości lokalizowania innych rodzajów usług lub przemysłu związanych z gospodarką odpadami. Dopuszcza się możliwość lokalizacji instalacji do pozyskiwania biogazu wysypiskowego. Na zrekultywowanych fragmentach składowiska oraz fragmentach niewykorzystywanych pod składowanie odpadów dopuszcza się usługi sportu i rekreacji]¹;~~

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog. czynna (%)	Wielkość działek (m ²)	Pow. wydzielenia (ha)
T-1	podmiejska	bd	Bd	18,92
[T-2 W1-1]¹	miejska	40 (25)	Bd	[15,09 13,79]¹
T-3	miejska	45	Bd	4,01

⁶⁵ Modyfikacja akapitu wprowadzona zmianą Studium z 2023 r.
¹ zmiana SUiKZP



T-4	przyrodnicza	bd	Bd	0,31
T-5	przyrodnicza	bd	Bd	1,25
[T-6 O1-1] ¹	przyrodnicza	bd	Bd	[36,48 23,63] ¹
ZC-1	przyrodnicza	bd	Bd	14,76
⁶⁷ ZC-2	przyrodnicza	bd	Bd	13,46
⁶⁸ ZC-3	przyrodnicza	0,25	Bd	7,00

⁶⁹Rejony technicznej obsługi miasta zajmują powierzchnię 80,4 ha i stanowią 2% obszaru miasta.

3.4. *KIERUNKI REKOMPOZYCJI STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA*

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta wymaga rekompozycji. Powinna ona wynikać - jak wspomniano wcześniej - z działań porządkujących, modernizacyjnych i rozwojowych. Muszą one objąć w pierwszym rzędzie te obszary, w których uporządkowanie zagospodarowania spowoduje nadanie przestrzeni Otwocka charakteru na miarę znaczącego ośrodka powiatowego i unikalnego ośrodka leczniczo-wypoczynkowego.

3.4.1. Kierunki działań porządkujących, modernizacyjnych i rozwojowych

Założono następujące zasadnicze kierunki rekompozycji:

- uporządkowanie i wypełnienie istniejącej tkanki miejskiej w obszarze Otwock – Świder;
- rozwój pasm zabudowy: Mładz - Wólka Mładzka i Jabłonna - Świerk, spiętych z centrum miasta obwodem ulic: Majowa-Laskowa–Wyszyńskiego Bis - Pokojowa-Nowoprojektowana- Narutowicza – Poniatowskiego oraz pasma wzdłuż północnej strony ul. Żeromskiego;
- zachowanie „zielonego trzonu” miasta, stanowiącego bazę dla rozwoju funkcji leczniczo-wypoczynkowych;
- ochrona kompleksu szpitalnego, skupiającego obiekty lecznictwa zamkniętego;
- wyznaczenie obszaru wschodniej dzielnicy przemysłowej, w którym lokalizowane będą tereny dla działalności gospodarczej w usługach i produkcji, w tym sugestia realizacji tzw.

⁶⁷ Wykreślono w związku ze zmianą Studium 2023 r.

⁶⁸ Treść dodana w związku ze zmianą Studium 2023 r.

⁶⁹ Akapit dodany w związku ze zmianą studium z 2023 r.



technopola, w którym powstaną m. in. instytuty badawcze medyczne i biologiczne, małe firmy produkcji wysokiej technologii;

- ukształtowanie otwockiego centrum, koncentrującego funkcje administracyjne i komercyjne.

3.4.2. Obszary strategiczne

Wielość ról, jakie będzie pełnić Otwock, wymaga wprowadzenia ładu i czytelności w jego strukturze funkcjonalno - przestrzennej.

W tym celu wyróżniono obszar strategiczny o znaczeniu lokalnym (otwockie *city*) ważny z punktu widzenia znaczenia dla miasta i obszary strategiczne o znaczeniu ponadlokalnym, ważne z punktu widzenia znaczenia dla aglomeracji warszawskiej:

- obszar leczniczo-wypoczynkowy (parauzdrowski) – związany z tradycją lokalizowania obiektów lecznictwa zamkniętego (szpitale, *spa*) w przeważającej mierze w obszarze zalesionego pasma wydmowego oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa, posiadający unikalny mikroklimat dla leczenia chorób płuc i chorób krążenia, a także dla funkcji wymagających znacznych powierzchni terenów, obiektów i urządzeń do aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych; w przypadku usług zdrowia – dużych szpitali położonych na wydmach – zostają one zachowane z możliwością nieznacznej rozbudowy, przy zachowaniu ekstensywnych parametrów podanych w tabelach;
- obszar wypoczynkowy - związany z doliną rzeki Świder, organizowany w nawiązaniu do zlokalizowanych na tych terenach ośrodków wypoczynkowych, plaż itp., koncentrujący obiekty i urządzenia związane z rekreacją i wypoczynkiem świątecznym i pobytowym;
- obszar otwockiego „city” - wyznaczony w rejonie dworca kolejowego, na terenach tradycyjnej koncentracji zabudowy usługowej;
- obszar Rejonu Działalności Gospodarczej wraz z postulowanym technopolem – realizowany w oparciu o tereny Narodowego Centrum Badań Jądrowych w Świerku.

3.4.3 Główne założenia urbanistyczne

Wprowadzenie ładu i czytelności w tak kształtowanej strukturze Otwocka możliwe jest przez realizację kilku wyrazistych założeń urbanistycznych o zdefiniowanym programie dostosowanym do funkcji obszarów, dla których staną się elementem krystalizującym, organizującym ich układy przestrzenne, a jednocześnie wytwarzających system ważnych





przestrzeni publicznych, toteż główne obszary miasta należy organizować na kanwie projektowanych wyrazistych ciągów funkcjonalno-przestrzennych.

Zatem w obszarze miasta najwyższą rangę wśród projektowanych założeń urbanistycznych, kształtujących atrakcyjne przestrzenie publiczne powinny uzyskać:

- otwockie centrum - usytuowane w rejonie dworca kolejowego Otwock, kształtowane w części zachodniej w oparciu o oś ul. Andriollego, w części wschodniej w oparciu o oś ul. Kościelnej, spinające rozdzielone linią kolejową miasto poprzez wykorzystanie podziemnego przejścia w rejonie dworca PKP i realizację nowego przejścia podziemnego dla ruchu pieszego i rowerowego na osi ul. Kościelnej, ⁷⁰z układem dwóch publicznych urządzonych terenów zieleni – Placu Niepodległości i Skweru 7 Pułku Ułanów;
- aleja parauzdrowska - rozpoczynająca się w pobliżu przystanku kolejowego Otwock-Świder, ukształtowana w oparciu o przebieg ul. Grunwaldzkiej - której głównymi elementami będą - obok zabudowy pensjonatowej lokalizowanej również w części zalesionej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy – lokalizowane na wschód od ul. Mładzkiej ośrodki aktywnej rekreacji i regeneracji sił, takie jak np:
 - pole golfowe czy rodzinny park rozrywki;
 - ośrodek jeździecki z rozbudowanym programem hipoterapii;
 - aquapark - zespół o programie rekreacyjno - basenowym, uzupełniony o funkcje rehabilitacyjne (np. gabinety do zabiegów hydro i fizykoterapeutycznych);
 - zespoły kortów tenisowych, instytuty odnowy biologicznej itp.;
 - zespół hotelowo – konferencyjny uzupełniający powyższe funkcje.
- bulwar nad Świdrem - urządzonego ciągu spacerowego biegnącego na tarasie nadzalewowym, spinającego istniejące ośrodki wypoczynkowe, miejsca koncentracji wypoczynku nadwodnego, plaże, kąpieliska, obiekty małej gastronomii i rozrywki, nieingerujący w granice rezerwatu;
- ciąg spacerowy - poprowadzony w dolnych partiach pasma wydmowego, otwierający możliwość penetracji obszarów o najwyższych walorach przyrodniczo-klimatycznych, również dla osób odwiedzających pacjentów szpitali i potencjalnych *spa*, wyprowadzający na aleję parauzdrowską i bulwar z jednej strony, z drugiej wprowadzający na tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

⁷⁰ Treść dodana w związku ze zmianą Studium 2023 r.





Przyjęta zasada tworzenia atrakcyjnych przestrzeni publicznych w formie wyraźnych założeń urbanistycznych przyczyni się do wykreowania elementów tożsamości miasta.

3.4.4. Kierunki rozwoju infrastruktury społecznej

Wzrost liczby ludności pociągnie za sobą również większe zapotrzebowanie na infrastrukturę społeczną. Jednym z głównych celów polityki przestrzennej Studium jest tworzenie warunków dla uzyskiwania właściwych wskaźników dostępu do infrastruktury społecznej zarówno na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej, jak i w istniejącej tkance miejskiej.

Studium ustala, że usługi podstawowe publiczne i komercyjne istotne dla codziennego życia mieszkańców, takie jak handel, kultura, gastronomia i rzemiosło bytowe, będą wprowadzane uzupełniająco w zabudowie istniejącej, a w nowych osiedlach – powstawać będą równoległe z zabudową mieszkaniową.

Oświata

Studium zakłada następujące wskaźniki dla placówek oświatowych liczone do ilości mieszkańców:

- 1 przedszkole / 5-6 tys. mieszkańców,
- 1 szkoła podstawowa / 5 – 8 tys. mieszkańców,
- 1 gimnazjum / 10 – 15 tys. mieszkańców,
- 1 szkoła ponadgimnazjalna / 20 – 25 tys. mieszkańców.

Zdrowie i pomoc społeczna

Wskaźniki dla placówek podstawowej opieki zdrowotnej:

- 1 lekarz rodzinny lub lekarz podstawowej opieki zdrowotnej / 2,0 – 2,5 tys. mieszkańców,
- 1 lekarz pediatra / 1,5 tys. mieszkańców,
- 1 pielęgniarka środowiskowa / 2,5 tys. mieszkańców.

Studium zakłada, że docelowa wielkość miasta będzie wymagała realizacji co najmniej 2 nowych, samodzielnych przychodni rejonowych, bądź 3-5 mniejszych, niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej leczących w ramach kontraktów z NFZ. Powyższe wskaźniki nie powinny być bilansowe w ramach istniejących i nowo powstających szpitali i klinik specjalistycznych, nie związanych z leczeniem ogólnym.

Sport i rekreacja





Studium ustala docelowe osiągnięcie w mieście następujących wskaźników:

- 15 m² zieleni urządzonej / mieszkańca,
- 35 – 40 m² zieleni rekreacyjnej / mieszkańca,
- 5 – 7 m² terenów sportu i rekreacji / mieszkańca,
- 1 boisko sportowe / 3000 – 5000 mieszkańców,
- 1 pływalnia kryta / 30 000 - 40 000 mieszkańców.

Studium zakłada stopniową realizację obiektów i terenów sportu i rekreacji wraz ze wzrostem liczby ludności. ~~⁷¹Szczegółowe lokalizacje ustalą plany miejscowe. W pierwszej kolejności potrzeby w zakresie obiektów sportu amatorskiego i kwalifikowanego należy realizować poprzez rozbudowę Miejskiego Ośrodka Sportu w rejonie ulicy Karczewskiej, Parkowej i T. Ślusarskiego.~~

Podstawowe obiekty rekreacji przydomowej, takie jak boiska oraz place do gier i zabaw dla dzieci i młodzieży należy realizować w osiedlach zabudowy mieszkaniowej, zarówno jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Kultura

Studium zakłada realizację nowych obiektów kultury zarówno w strefie śródmieścia, jak i w ramach nowych terenów inwestycyjnych, głównie w strefie lokalizacji dużych obiektów wielofunkcyjnych. Plany miejscowe wskażą możliwość realizacji takich obiektów.

4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

4.1. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

4.1.1. Główne walory środowiska przyrodniczego

Główne walory środowiska przyrodniczego kształtujące przestrzeń miasta to:

- wały i wzniesienia wydmore o wysokości względnej ok. 2,0 - 15,0 m o dużych walorach krajobrazowych. Stanowią one trzon powiązań ekologicznych,
- pola wydmore o powierzchni pagórkowatej, o deniwelacjach rzędu 1,0 - 2,0 m.
- doliny rzeczne:
 - rzeki Świder o atrakcyjnym ukształtowaniu i w znacznym stopniu naturalnym przebiegu,

⁷¹ Akapit zmodyfikowany w związku ze zmianą Studium 2023 r.





- rzeki Wisły - obszar płaskiego tarasu zalewowego. Doliny te tworzą sieć korytarzy ekologicznych.
- równina morenowa wyniesiona ok. 3,0 - 20,0m nad dolinami Świdra (Wólka Mładzka) i Wisły,
- główne i lokalne osie ciągów powiązań ekologicznych:
 - ciągi form wydmowych,
 - lokalne osie kierunków nawietrzania i przewietrzania terenu oraz spływu okresowych wód powierzchniowych,
 - cieki wód powierzchniowych i lokalne podmokłości,
- lasy i inna zieleń towarzysząca o różnorodnym charakterze:
 - lasy tworzące rozległe i zwarte kompleksy o całokształcie korzystnych walorów przyrodniczych, o decydującym wpływie na mikroklimat lokalny. Lasy te tworzą nierozzerwany 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;
- ⁷²place i skwery z zielenią urządzoną, w tym Plac Niepodległości, skwer 7 Pułku Ułanów.

4.1.2 Obiekty i obszary prawnie chronione

Na terenie miasta występują obiekty i obszary prawnie chronione.

⁷² Wyliczenie dodane w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





Ochroną prawną objęto obszary o szczególnych walorach przyrodniczych, odgrywających znaczącą rolę w regionalnym i krajowym systemie powiązań przyrodniczych.

W obrębie terenu miasta Otwocka wyróżniono:

- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły;
- Rezerwaty - *Pogorzelski Mszar, Świder, Wyspy Świderskie,*
- Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z jego otuliną,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- pomniki przyrody: [wykaz pomników przyrody znajduje się w rozdziale 3.6 Tomu I – Uwarunkowania rozwoju]⁷³¹

Lp	lokalizacja pomnika przyrody	Opis pomnika	Obwód wysokość
1	ul. Żeromskiego 59, <i>Tektin</i> dz. nr 46/2 obr. 58 <i>przy budynku mieszkalnym</i>	Dąb szypulkowy	3,1 18
2	ul. Letnia 8, <i>Śródmieście</i> dz. nr 36/3 obr. 47 <i>przed budynkiem mieszkalnym</i>	Dąb szypulkowy	3,2 20
3	ul. Kręta 21, <i>Młódz</i> dz. nr 19 obr. 200 <i>w ogrodzie</i>	Wiąz szypulkowy	2,7 20
4	ul. Zaciszna 32, <i>Świder</i> dz. nr 3 obr. 5 <i>za budynkiem na działce zalesionej</i>	Dąb szypulkowy i Sosna zwyczajna zrosnięte podwójnie pniami	1,5 — 1,1 22 — 22
5	ul. Wierzbowa 15, <i>Świder</i> dz. nr 2/1 obr. 5 <i>w ogrodzie obok boiska</i>	Dąb szypulkowy „Dąb Dziadka Lisieckiego”	2,9 20
6	ul. Jana Pawła II róg ul. Poetyckiej, <i>Świder Wsch.</i> dz. nr 66 obr. 101 <i>w chodniku</i>	Sosna zwyczajna	2,3 16
7	Ul. Legionów 10, <i>Śródmieście</i> dz. nr 34 obr. 143 <i>Śródmieście</i> <i>W ogrodzie przed budynkiem</i>	Sosna zwyczajna	2,2 20
8	Osiedle „Zygmunta”, <i>Śródmieście</i> dz. nr 76/7 obr. 47 <i>przy blokach OSM</i>	Dąb szypulkowy o podwójnym pniu	3,30 26
9	ul. Krucza róg Armii Krajowej, <i>Śródmieście</i>	Dąb szypulkowy o podwójnym pniu	2,19 + 2,16 26

[¹] zmiana SUiKZP



	dz. nr 56/27 obr. 46 <i>osiedle OSM przy Urzędzie Miasta</i>		
10	ul. Samorządowa 15/17, <i>Śródmieście</i> dz. nr 31 obr. 93 <i>przed budynkiem</i>	Dąb szypułkowy	<u>3,37</u> 27
11	„Meran”, <i>Jabłonna</i> dz. nr 1 obr. 167 <i>w drodze leśnej</i>	Dąb szypułkowy	<u>3,25</u> 16
12	„Meran”, <i>Jabłonna</i> dz. nr 1 obr. 167 <i>w drodze leśnej</i>	Dąb szypułkowy	<u>3,25</u> 19
13	„Meran”, <i>Jabłonna</i> dz. nr 1 obr. 167 <i>w drodze leśnej</i>	Sosna zwyczajna	<u>3,05</u> 20
14	ul. Poniatowskiego i Andriollego, <i>Śródmieście</i> dz. nr 37/2 obr. 50 <i>teren osiedla OSM, przy granicy z terenem MDK</i>	Sosna zwyczajna	<u>2,36</u> 16
15	ul. Krucza 1, <i>Śródmieście</i> dz. nr 73/2 obr. 46 <i>teren osiedla OSM</i>	Sosna zwyczajna	<u>2,31</u> 14
16	ul. Kochanowskiego 10/16, <i>Śródborów</i> dz. nr 1/2 obr. 72 <i>teren dawnego szpitala neuropsychiatrycznego</i>	Sosna zwyczajna o podwójnym pniu	<u>2,17 + 2,70</u> 20
17	ul. Kochanowskiego 10/16, <i>Śródborów</i> dz. nr 1/2 obr. 72 <i>teren dawnego szpitala neuropsychiatrycznego</i>	Sosna zwyczajna	<u>3,50</u> 22
18	ul. Grunwaldzka, <i>Świder</i> dz. nr 71 obr. 106 <i>pas drogowy, przy posesji 15</i>	Sosna zwyczajna	<u>2,40</u> 9
19	ul. Warszawska, <i>Śródmieście</i> dz. nr 44 obr. 96 <i>pas drogowy, przy skrzyżowaniu z ul. Leśną</i>	Iglicznia trójcierniowa	<u>1,87</u> 20] ⁷⁴¹

- użytek ekologiczny *Pogorzelska Struga*.

W dolnym biegu rzeki Świder [projektowany]¹ jest obszar ochronny Natura 2000 [- Dolina Środkowego Świdra PLH140025]¹.

[¹] zmiana SUiKZP



4.2. **KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

Zachowanie i wzmacnianie systemu przyrodniczego miasta oraz współpraca z gminami sąsiednimi w zakresie zachowania walorów pasma otwockiego, jest warunkiem koniecznym dalszego rozwoju tak ważnej dla Otwocka funkcji klimatycznej i rekreacyjnej.

Dla realizacji tych zadań konieczne jest podjęcie następujących działań:

1. zachowanie i wzmacnianie systemu przyrodniczego miasta, który tworzą obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody; dotyczy to w szczególności terenów:
 - Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły;
 - Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
 - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - Rezerwatów: *Świder, Pogorzelski Mszar, Wyspy Świdorskie*;
 - Użytku ekologicznego *Pogorzelska Struga*;
2. wzmocnienie kondycji ekologicznej lasów poprzez:
 - przeciwdziałanie rozdrabnianiu i grodzeniu kompleksów leśnych;
 - ochronę lasów przed zaśmieceniem;
 - utrzymywanie prawidłowej struktury wiekowej drzewostanów;
 - restrukturyzację składu gatunkowego drzewostanów w dostosowaniu do warunków siedliskowych;
 - ochronę lasów przed penetracją przekraczającą naturalną chłonność rekreacyjną zbiorowisk leśnych;
 - zagospodarowanie rekreacyjne lasów w celu ograniczenia penetracji żywiolowej;
3. opracowanie dla lasów otwockich programu trwale zrównoważonej gospodarki leśnej, tj. programu działań zmierzających do ukształtowania struktury lasów i ich wykorzystania w sposób i tempie zapewniającym trwałe zachowanie ich bogactwa biologicznego, wysokiej produktywności oraz potencjału regeneracyjnego, żywotności i zdolności do wypełnienia, teraz i w przyszłości, wszystkich ważnych funkcji (ochronnych, klimatycznych, wypoczynkowych i innych);
4. zorganizowanie systemu kontroli egzekwowania zapisów planów miejscowych w odniesieniu do wielkości działek, wtórnych podziałów, udziału powierzchni biologicznej,





- utrzymania charakteru leśnego działek leśnych z dopuszczoną zabudową (zgodnie z ustawową definicją lasu);
5. opracowanie programu rekompensowania strat w środowisku przyrodniczym spowodowanych urbanizacją;
 6. opracowanie programu przystosowania lasów do pełnienia funkcji rekreacyjno-turystycznej i leczniczo-wypoczynkowej (parauzdrowskiej);
 7. ochrona cyrkulacji wody w środowisku w szczególności na terenach Równiny Garwolińskiej, poprzez zachowanie istniejącej sieci drobnych cieków wodnych i fitomelioracje tych terenów;
 8. opracowanie programu poprawy czystości wód powierzchniowych i przeciwdziałanie degradacji wód podziemnych;
 9. opracowanie i prowadzenie bazy danych o środowisku przyrodniczym Otwocka;
 10. wprowadzenie monitoringu dla podstawowych komponentów środowiska przyrodniczego t.j:
 - gleb i rzeźby terenu,
 - klimatu,
 - wód powierzchniowych i podziemnych,
 - świata roślinnego,
 - świata zwierzęcego,
 - klimatu akustycznego;
 11. ocena realizacji dotychczasowego programu ochrony środowiska i ewentualnie jego aktualizacja;
 12. podnoszenie świadomości ekologicznej i pobudzanie aktywności mieszkańców na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego, informowanie społeczeństwa o stanie środowiska przyrodniczego na terenie Otwocka i w bezpośrednim jego sąsiedztwie poprzez raporty cyklicznie publikowane w prasie lub w internecie.

5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO MIASTA

5.1. ŚRODOWISKO KULTUROWE - OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE

Na środowisko kulturowe Otwocka składają się:

- historyczny układ urbanistyczny poszczególnych fragmentów miasta - ogrodu,





- obiekty zabytkowe,
- miejsca historyczne włączone w sieć szlaków turystycznych,
- stanowiska archeologiczne.

Obiekty zabytkowe to głównie wille letniskowe - drewniane domy w charakterystycznym stylu „świdermajer”, zabytkowe budynki na działkach leśnych dawnego uzdrowiska, wille i domy związane z postaciami historycznymi oraz zabytkowe szpitale.

Obiekty zabytkowe zlokalizowane są w różnych częściach miasta; znaczne zespoły zabudowy objętej ochroną konserwatorską występują na terenie Świdra Zachodniego, Świdra Wschodniego. Wiele zabytkowych, objętych ochroną willi skupionych jest po wschodniej stronie dworca PKP, wzdłuż ulicy Kościelnej; obiekty zabytkowe występują też na terenach Śródborowa i Soplicowa.

Stan techniczny obiektów zabytkowych jest w znacznym stopniu zły i bardzo zły, wymagają one znacznych interwencji, co jest tym bardziej wskazane, że odrestaurowane i zrewitalizowane do nowych funkcji, obiekty te mogą być dużą atrakcją dla przebywających w Otwocku wycieczkowiczów oraz mogą przyciągnąć do miasta nowych mieszkańców poszukujących niestandardowych domów do zamieszkania, a jednocześnie pozwolą zachować częściowo wizerunek uzdrowiska z początku XX wieku.

5.1.1. Działania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, urbanistyki i architektury

Uwzględnienia w ramach działań związanych z gospodarką przestrzenną wymagają następujące uwarunkowania konserwatorskie zgłoszone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, urbanistyki i architektury:

1. utrwalenie pensjonatowo-letniskowych funkcji miasta z wykorzystaniem położenia między rezerwatem Świdra a Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym;
2. zachowanie historycznie ukształtowanego centrum Otwocka polegające na utrwaleniu siatki ulic, charakteru zabudowy, kierunku parcelacji i ochronie zieleni;
3. zabezpieczenie przed niepożądanymi inwestycjami pasa terenów centrum po wschodniej stronie torów kolejowych PKP:
 - utrzymanie historycznej funkcji mieszkaniowo-uzdrowiskowej z udziałem handlu i usług w parterach domów przy ulicy Kościelnej,





- utrzymanie zachowanego układu siatki ulic z bardzo ważną w rozwoju przestrzennym miasta ulicą Kościelną, stanowiącą oś widokową, zamkniętą budynkiem dworca PKP z jednej strony i bryłą kościoła Św. Wincentego a Paulo z drugiej,
 - zachowanie tam, gdzie jest to możliwe, dużych powierzchni parceli (min. 2000 m²); w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapisać dopuszczoną maksymalną powierzchnię zabudowy ustaloną jako procent powierzchni działki nie większy niż 20% na terenach, gdzie jest to możliwe zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi dla poszczególnych obszarów w tabelach,
 - ochrona konserwatorska leśno-ogrodowego zagospodarowania działek, jako historycznego elementu kompozycji przestrzennej miasta,
 - ochrona alei drzew przy ulicy Kościelnej,
 - zachowanie historycznej zabudowy uzdrowskowo - pensjonatowej w jak największym procencie z rewaloryzacją zabudowy drewnianej,
 - dopuszczenie wymiany zdewastowanych budynków przez zabudowę odtwarzającą skalę i charakter obiektów wolno stojących w otoczeniu ogrodowo-leśnym, o maksymalnej wysokości nie przekraczającej wysokości charakterystycznej dla tego obszaru i tego rodzaju zabudowy,
 - architektoniczne uporządkowanie i opanowanie powstającego chaosu przestrzennego przy ul. Warszawskiej;
4. zabezpieczenie pasa terenów centrum po zachodniej stronie torów kolejowych PKP:
- zachowanie historycznej funkcji handlowej i mieszkaniowej w centrum i przy głównych ulicach,
 - utrzymanie historycznej siatki ulic składającej się z przebiegających dawnych dróg z XIX wieku oraz ulic powstałych wskutek parcelacji w pierwszej połowie XX w.,
 - zachowanie w jak największym procencie zabudowy historycznej z jej rewaloryzacją, zwłaszcza zabudowy drewnianej,
 - zachowanie historycznej wielkości działki i rewaloryzacja zabudowy dawnego sanatorium przy ulicy Armii Krajowej 8,
 - dopuszczenie nowej zabudowy z określeniem wysokości 2 kondygnacji dla zabudowy jednorodzinnej i 3-4 kondygnacji w pierzejach ulic – wg ustaleń pkt 3.3.1,
5. ochronę widoku obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ich zabezpieczenie,





6. zachowanie bez zmian, elementów układu przestrzennego i ulic tych założeń przestrzennych, które spełniały idee miast ogrodów i są wyrazem rozwoju myśli urbanistycznej w Polsce:
- dawnego miasta parku leśnego Śródborowa,
 - dawnej kolonii urzędniczej Soplicowa.

Wykaz obiektów nieruchomości wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, to obiekty wpisane do rejestru zabytków WKZ i znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz budynki o wartościach kulturowych postulowane do wpisu do gminnej ewidencji zabytków. W wykazie tym większość stanowią obiekty drewniane. Ta zdekapitalizowana „wielorodzinna” zabudowa drewniana byłych willi letniskowych i pensjonatów wymaga określenia szans i sposobów ratowania budynków w stylu „świdermajer”, z postulatem zachowania przede wszystkim charakterystycznego detalu architektonicznego.

5.1.2. Obiekty wpisane do rejestru WKZ

[Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków znajduje się w rozdziale 4.2.1. Tomu I – Uwarunkowania rozwoju Do „rejestru” wpisane zostały następujące obiekty:

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





14.	Budynek główny z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	ul. Borowa 14/18	728 A
15.	Prewentorium (kolonie letnie) dla dzieci gruźliczych "Olin"	ul. Borowa 6/12	708 A
16.	Kaplica d. Prewentorium "Olin"	ul. Borowa 6/12	708 A
17.	Obserwatorium magnetyzmu ziemskiego—budynek pomiarów absolutnych	ul. Brzozowa 2	943 A
18.	Obserwatorium magnetyzmu ziemskiego—budynek przyrządów samopiszących wariometru	ul. Brzozowa 2	943 A
19.	Budynek dawnego sądu grodzkiego	ul. Czaplickiego 7	1633 A
20.	Kasyno	ul. Filipowicza 9	938 A
21.	Park przy d. Kasynie	ul. Filipowicza 9	938 A
22.	Budynek (wraz z zielenią w granicach posesji)	ul. Kochanowskiego 6/8	939 A
23.	Willa "Pałacyk" (wraz z otaczającym terenem)	ul. Kolorowa 14	A 27
24.	Willa „Albinów” (wraz z działką)	ul. Lelewela 3	1637 A
25.	Willa "Wertheimówka" (I) wraz z działką	ul. Piłsudskiego 16	1640 A
26.	Dom ogrodnika—przy willi "Wertheimówka" wraz z działką	ul. Piłsudskiego 16A	1640 A
27.	Willa "Wertheimówka" (II) wraz z działką	ul. Piłsudskiego 18	1640 A
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
29.	Pawilon "A" z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714 A
30.	Pawilon "B" z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714 A
31.	Pralnia ob. stacja dializ z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714 A
32.	Rotunda z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714 A
33.	Stacja elektryczna tzw. rotunda z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714 A
34.	Wieża ciśnień z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714 A
35.	Zakład patomorfologii z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714 A





36.	Zespół bramny z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714 A
37.	Zespół szpitalny d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714 A
38.	Pawilon główny z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714 A
39.	willa „Raciążanka” z ogrodem	ul. Struga 4	1634 A
40.	Willa "Julia"	ul. Warszawska 23	992 A
41.	Budynek d. dworca kolejki dojazdowej wąskotorowej	ul. Wawerska 9	1632 A
42.	willa z ogrodem	ul. Zamenhofa 4	1452 A
43.	wiata peronowa z poczekalnią na stacji kolejowej Świder	Świder, ul. Jana Pawła II	1017 A] 751

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

Ochroną objęte są także [następujące]¹ obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków[-, których wykaz znajduje się w rozdziale 4.2.1. Tomu I – Uwarunkowania rozwoju.

Lp.	Obiekt	Adres
1.	ementarz rzymskokatolicki	Andriollego
2.	Willa "Leonówka",	Konopnickiej 12/14
3.	Willa, ob. dom wielorodzinny	Kościeuski 20
4.	Willa "Bermanówka" zwana także "Soplicówką" (ob. Muzeum)	Narutowicza 2
5.	pensjonat "Meran"	Wierzbowa 3
6.	Budynek I	Zaciszna 42
7.	Budynek II	Zaciszna 42

oraz obiekty chronione jako wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Obiekt	Adres
1.	dom mieszkalny jednorodzinny	Chopina 16
2.	dom mieszkalny jednorodzinny	Górna 94 Świder
3.	dom mieszkalny jednorodzinny	Górna 106 Świder
4.	willa dom mieszkalny jednorodzinny	Konopnickiej 13
5.	willa dom mieszkalny wielorodzinny	Konopnickiej 13A
6.	kościół parafialny p.w. św. Wincentego a Paulo	Kopernika 1
7.	dawny pensjonat dra Martyszewskiego	Kościelna 23

[¹] zmiana SUIKZP



8.–	dom mieszkalny wielorodzinny, (willa „Bojarów”, „Bojarowo”)	Kraszewskiego 87
9.–	dom wypoczynkowy „Śródborowianka”, dawny pensjonat	Literacka 6
10.	dom mieszkalny wielorodzinny (obecnie Urząd Skarbowy, dawny pensjonat „Eugenia”)	Matejki 4
11.	wieża wodna	Orla 1A
12.	gmach dworca kolejowego	Orla 1B
13.	apteka (dawniej budynek administracyjny)	Orla 5
14.	dom mieszkalny wielorodzinny	Pogodna 4/6
15.	budynek główny w zespole 2 budynków dawnego Sanatorium S. Okulicza, po II wojnie światowej – Sanatorium L. Waryńskiego	Samorządowa 16-20] ⁷⁶¹

Powyższa lista może ulec zmodyfikowaniu – w przypadku wykonywania planu miejscowego listę należy każdorazowo zweryfikować.

5.1.4. Archeologiczne dobra kultury

Obszar Otwocka, szczególnie tereny położone wzdłuż rzeki Świder, to rejon występowania najstarszego osadnictwa pradziejowego na Mazowszu. Pozostałości dawnych obozowisk, osad, cmentarzy zachowane w ziemi, datowane są na okres od 9 tys. lat przed naszą erą do XV-XVI w.

To unikatowe w skali regionu dziedzictwo kulturowe Otwocka niosące w sobie informację dla przyszłych pokoleń o historii miasta i genezie jego powstania wymaga ratowania i ochrony.

W granicach administracyjnych miasta Otwocka zlokalizowanych jest 45 stanowisk archeologicznych oraz 30 konserwatorskich stref archeologicznych. Około 80% stanowisk zostało udokumentowanych w trakcie szczegółowych badań inwentaryzacyjnych prowadzonych w latach 1988-89, pozostałe to stanowiska odkrywane w trakcie doraźnych badań terenowych prowadzonych w okresie międzywojennym i w latach 60. Kilkanaście stanowisk archeologicznych odkrytych pod koniec ubiegłego wieku i w latach międzywojennych a nie zweryfikowanych w terenie włączono do konserwatorskich stref archeologicznych - stref obserwacji archeologicznych.

Wśród stanowisk archeologicznych, na szczególną ochronę zasługują zinwentaryzowane i zweryfikowane obiekty wytypowane do rejestru zabytków. Na terenie Otwocka jest 8 takich stanowisk. Stanowiska te, zlokalizowane na terenach rolnych, leśnych i

[¹] zmiana SUiKZP



ugorach należy wyłączyć z wszelkich zmian w użytkowaniu terenu do czasu przeprowadzenia badań archeologicznych.

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

Szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Liczba stanowisk archeologicznych i zasięgi stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach, na skutek nowych odkryć lub ustaleń, mogą ulec zmianie.

[Wykaz zabytków archeologicznych znajduje się w rozdziale 4.2.2 Tomu I – Uwarunkowania.]⁷⁷¹

5.2. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Dla ochrony i wyeksponowania dziedzictwa kulturowego Otwocka konieczne są następujące działania:

1. sporządzenie planu ochrony zabytków Otwocka;
2. powołanie samorządowych służb ochrony dziedzictwa kulturowego stojących na straży wartości kulturowych stanowiących o tożsamości miasta;
3. pobudzanie aktywności społecznej na rzecz ochrony dziedzictwa kulturowego miasta oraz prowadzenie edukacji w tym zakresie wśród dzieci i młodzieży;
4. współdziałanie służb samorządowych z Państwową Służbą Ochrony Zabytków w celu przyspieszenia prac nad uaktualnianiem rejestru konserwatora zabytków oraz wyznaczenia stref ochrony konserwatorskiej, a także wskazanie obszarów, które ze względu na potrzeby ochrony winny być objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – najlepszym i najskuteczniejszym sposobem ochrony unikalnego charakteru zespołów o historycznym układzie przestrzennym jest ustanowienie w mieście Parku Kulturowego w granicach obszarów wskazanych na planszy pt. „Środowisko przyrodnicze i kulturowe” – faktyczne granice wyznaczone zostaną w trybie przepisów odrębnych;

[¹ zmiana SUiKZP





5. opracowanie bazy danych (opisowej i dokumentacji fotograficzno-rysunkowej) charakterystycznych dla tzw. stylu otwockiego detali architektonicznych w celu możliwości ich propagowania w nowej zabudowie – opracowanie takie powinno być częścią uchwały powołującej Park Kulturowy;
6. stosowanie bodźców ekonomicznych dla właścicieli i użytkowników obiektów zabytkowych w celu zachęcania ich do utrzymywania tych obiektów w należyтым stanie technicznym.

Jako najcenniejsze, a przez to zasługujące na szczególną uwagę i pierwszeństwo w zakresie sporządzenia programów zawierających ustalenia wiążące do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na ich walory kulturowe i obecny stan zagospodarowania uznaje się następujące obszary i obiekty:

1. pierzeje ulic: Kościelnej, Reymonta, Mickiewicza,
2. obszar centrum, szczególnie teren placu „Pod Zegarem”,
3. układ urbanistyczny Soplicowa i Śródborowa,
4. dawne Kasyno wraz z otaczającym je parkiem,
5. tereny przedwojennych szpitali i sanatoriów,
6. ośrodek opiekuńczy dla dzieci i młodzieży „Dziadka Lisieckiego” przy ul. Zacisznej,
7. otoczenie wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków (o zasięgu umożliwiającym ich właściwą ekspozycję).

Koniecznym będzie także upamiętnienie miejsc kaźni z okresu wojny i powojennego, w tym szczególnie w rejonie ul Reymonta - należy przewidzieć w tym rejonie formę przestrzenną (np. w postaci pomnika) dla upamiętnienia tego fragmentu historii miasta.

6. KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJI WYPOCZYNKOWO-LECZNICZEJ I REKREACYJNEJ

Jednym z podstawowych zadań przed jakimi stoi Otwock jest budowa bogatej oferty leczniczo-wypoczynkowej (w tym parauzdrowskiej) dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej poprzez wykorzystanie unikalnych w skali kraju zasobów przyrodniczych miasta (w zakresie nie powodującym degradacji środowiska przyrodniczego).

Konieczne są następujące działania:





1. w zakresie wypoczynku o programie przewidzianym głównie dla użytkowników spoza Otwocka:
 - budowa wielofunkcyjnych kompleksów rekreacyjnych o znaczeniu regionalnym,
 - przystosowanie lasów klimatycznych do terenoterapii,
 - przystosowanie pozostałych lasów do pełnienia funkcji rekreacyjnej,
 - budowa urządzeń dla turystyki krajoznawczej,
 - rozwój zaplecza hotelowego (również poprzez modernizację obiektów istniejących lub adaptację obiektów zabytkowych);
2. w zakresie wypoczynku mieszkańców Otwocka:
 - wykup i urządzenie lasów z programem dla wypoczynku codziennego i świątecznego,
 - unowocześnianie istniejących i budowa nowych obiektów usług sportu,
 - urządzenie zieleńców i parków miejskich,
 - wydzielenie i urządzenie zieleńców i parków "dzielnicowych" (w ramach stref zabudowy mieszkaniowej);
3. budowa elementów liniowych systemu, takich jak:
 - układ ciągów pieszo - rowerowych,
 - sieć szlaków turystycznych,
 - szlaki kajakowe.

Funkcjonowanie systemu wypoczynkowego będzie zależne od układu transportu, a w szczególności takich jego elementów jak:

- drogi ekspresowe i główne ruchu przyspieszonego z dogodnie do nich podłączonym zapleczem parkingowym dla obsługi wypoczynku świątecznego mieszkańców Warszawy i innych użytkowników spoza Otwocka;
- uporządkowany, czytelny system ulic miejskich zapewniający dostęp do terenów i urządzeń wypoczynkowych,
- linia kolejowa.

7. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU TRANSPORTU

7.1. CELE I KIERUNKI ROZWOJU





Dotychczasowe zamierzenia planistyczne oraz identyfikacja podstawowych niedostatków systemu transportowego, wynikających ze stanu istniejącego, pozwalają określić kierunki działań, których przeprowadzenie będzie warunkować prawidłowe działanie systemu transportowego. Należą do nich:

1. Rozwój połączeń drogowych z układem dróg krajowych i wojewódzkich w celu usprawnienia powiązań o zasięgu krajowym, międzyregionalnym i regionalno-aglomeracyjnym (Warszawa i okolice, Konstancin-Jeziorna, Góra Kalwaria).
2. Ukształtowanie sprawnego wewnętrznego układu drogowego dla przemieszczania ludzi i ładunków.
3. Wyeliminowanie ruchu ciężkiego z obszaru miasta poprzez utworzenie baz przeładunkowych z samochodów ciężkich na dostawcze na obrzeżach miasta.
4. Jakościowe zmiany w funkcjonowaniu transportu zbiorowego, w szczególności komunikacji kolejowej, a także zmiany w charakterze i powiązaniach komunikacji autobusowej.
5. Zorganizowanie systemu parkowania pojazdów:
 - budowa parkingów podziemnych w centrum miasta,
 - budowa parkingów typu „Parkuj i Jedź” w rejonach przystanków kolejowych Świder [i Śródborów]⁷⁸¹,
 - wydzielenie parkingów naziemnych w możliwych lokalizacjach.
6. Wytworzenie układu ścieżek rowerowych, realizującego funkcje krajoznawcze, rekreacyjne oraz umożliwiającego komunikację lokalną.

7.2. ROZWÓJ SYSTEMU KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

7.2.1. Układ drogowo-uliczny

W zakresie tego podsystemu należy przeprowadzić następujące działania:

1. w skali kraju i regionu (inwestycje ponadlokalne – krajowe i wojewódzkie):
 - przebudować drogę krajową nr 17 Warszawa-Lublin-Hrebenne do klasy drogi ekspresowej z budową węzła w rejonie Wólki Mładzkiej, który połączy układ ulic miasta Otwocka z tą drogą,

[¹] zmiana SUiKZP





- wybudować obwodnicę Kołbieli w ciągu drogi krajowej nr 50 Ciechanów-Sochaczew-Góra Kalwaria-Kołbiel-Mińsk Mazowiecki w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego (poza granicami Otwocka),
 - przebudować drogę wojewódzką nr 801 Warszawa-Dęblin-Puławy do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego z budową skrzyżowania na zakończeniu projektowanego odcinka ul. Warsztatowej, które połączy układ ulic Otwocka z drogą nr 801,
 - wybudować przeprawę przez rz. Wisłę, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 721 Nadarzyn - Piaseczno - Wiązowna – Duchnów, pomiędzy miastami Józefów i Konstancin-Jeziorna.
2. w skali lokalnej (inwestycje powiatowe i miejskie),
- wybudować most drogowy przez rz. Świder, na wschód od linii PKP na przedłużeniu ul. Jana Pawła II w Otwocku, do połączenia z ul. Sikorskiego w Józefowie,
 - uporządkować układ uliczny miasta w kierunku zróżnicowania funkcji ulic, wytworzenia obwodnicy centrum miasta oraz czytelnych ciągów, łączących poszczególne rejony Otwocka, ~~[co będzie wymagało m. in. budowy bezkolizyjnych przekroczeń linii kolejowej w ciągach ulic:~~
 - ~~— Żeromskiego-Filipowicza-Batorego-Warsztatowa,~~
 - ~~— Majowa-Grunwaldzka,~~
 - ~~— Narutowicza,]~~⁷⁹¹
 - wytworzyć w centrum miasta strefę ruchu uspokojonego,
 - wybudować w centrum miasta bezkolizyjne połączenie o znaczeniu lokalnym przez linię kolejową od ul. Wiejskiej do ul. Reymonta w rejonie śladów ulic Esplanada i Feliksów, z dopuszczeniem jego funkcjonowania jako ciąg pieszo-rowerowy,
 - wybudować nowe odcinki ciągów ulicznych klasy zbiorczej i lokalnej,
 - sukcesywnie poprawiać stan nawierzchni podstawowych ciągów drogowych miasta,
 - sukcesywnie wyposażać ulice lokalne i dojazdowe w nawierzchnię twardą ulepszoną.
- Realizacja tych inwestycji usprawni połączenia Otwocka z Warszawą, pozwoli na wyeliminowanie ruchu tranzytowego i ciężkiego z obszaru miasta, zapewni powiązania z

[¹] zmiana SUiKZP





Konstancinem, bardzo istotne w perspektywie możliwości wykreowania w aglomeracji warszawskiej „Konstancińsko-Otwockiej Strefy Uzdrawiskowo–Rekreacyjnej”.

7.2.2. Komunikacja zbiorowa

Aby doprowadzić do prawidłowego działania komunikacji zbiorowej, które jest jednym z ważnych wyróżników jakości życia mieszkańców należy:

- poprawić poziom usług komunikacji kolejowej przez:
 - przebudowę linii kolejowej,
 - zwiększenie częstotliwości kursowania pociągów,
 - utrzymanie na linii otwockiej Szybkiej Kolei Miejskiej,
 - poprawę bezpieczeństwa pasażerów,
 - rewitalizację miejsc obsługi podróżnych (stacja i przystanki kolejowe),
 - poprawę współpracy z operatorami komunikacji autobusowej,
 - wybudowanie parkingów typu „Parkuj i Jedź” w rejonach przystanków kolejowych Świder [\[i-Śródborów\]](#)⁸⁰¹,
- zróżnicować funkcje komunikacji autobusowej obsługującej miasto na:
 - dalekobieżną, regionalną - prowadzącą powiązania promieniście na zewnątrz miasta
 - wewnętrzną, obwodową, łączącą odległe dzielnice dość rozległego miasta oraz dowożącą pasażerów do przystanków kolejowych,
- wprowadzić do obsługi centrum miasta autobusy typu lekkiego,
- wytworzyć mechanizmy współpracy pomiędzy władzami samorządowymi, a firmami przewozowymi, umożliwiające koordynację działań w zakresie prowadzenia komunikacji kolejowej i autobusowej, prowadzące do optymalizacji obsługi miasta.

7.2.3. Parkowanie

W celu uporządkowania parkowania pojazdów w mieście należy:

- wybudować parkingi podziemne w centrum miasta,
- wybudować parkingi typu „Parkuj i Jedź” w rejonach przystanków kolejowych Świder [\[i-Śródborów\]](#)¹,

[¹] zmiana SUiKZP





- budować parkingi naziemne w miarę możliwości pozyskiwania lokalizacji na ten cel;
- nadzorować realizację zasady, nakładającej na inwestorów obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych na własnych działkach, od której to wyjątkiem może być jedynie brak możliwości realizacji parkingów wynikający z już istniejącego stanu zainwestowania działki.

7.2.4 Ścieżki rowerowe

- wybudować układ ścieżek rowerowych realizujących funkcje rekreacyjne, krajoznawcze oraz wspomagające komunikację lokalną (jako nieszkodliwy dla środowiska, alternatywny środek transportu), wpisany w „Zielony Szlak Rowerowy Mazowsza”, będący częścią ogólnopolskiego Programu VeloPoland, który z kolei wpisuje się w Europejską Sieć Tras Rowerowych EuroVelo.

7.3. SIEĆ POWIĄZAŃ SYSTEMU TRANSPORTU

7.3.1. Układ drogowo-uliczny

Podstawowy układ drogowo-uliczny Otwocka będą tworzyć:

1. droga klasy ekspresowej (S [i S1]¹) nr 17 Warszawa-Lublin-Hrebenne (gr. Państwa), przebiegająca przy pñ.-wsch. granicy miasta (Szosa Lubelska),
2. droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP) nr 801 Warszawa-Dęblin-Puławy, przebiegająca przy zach. granicy miasta (ul. Nadwiślańska),
3. drogi klasy zbiorczej (Z [i Z1]⁸¹¹):
 - ulice, tworzące obwodnicę centrum miasta:
 - Kraszewskiego (odc. Batorego-Majowa),
 - Majowa (odc. Kraszewskiego – linia kolejowa),
 - Grunwaldzka (odc. linia kolejowa – ulica projektowana po wsch. stronie szpitala im. A. Grucy – na znacznym odcinku do realizacji),
 - ulica projektowana po wsch. stronie szpitala im. A. Grucy (do realizacji),
 - Żeromskiego (odc. od w/w projektowanej do linii kolejowej),
 - Filipowicza,
 - Matejki,
 - Batorego.

[¹] zmiana SUiKZP





- ul. Górczewska pomiędzy ul. Kraszewskiego i ul. Nadwiślańską,
- ul. Kołłątaja (odc. ul. Majowa – płn. gr. miasta),
- ul. Jan Pawła II (odc. ul. Grunwaldzka – płn. gr. miasta z przedłużeniem przez planowany most na rz. Świder do ul. Sikorskiego w Józefowie),
- ciąg ulic: Grunwaldzka (na wschód od ulicy projektowanej przy szpitalu im. A. Grucy), "Nowo"-Pokojowa, Sołtana, Projektowana, wyprowadzający ruch na drogę ekspresową nr 17 za pośrednictwem jezdni serwisowych,
- ciąg ulic Żeromskiego (na wschód od ulicy projektowanej przy szpitalu im. A. Grucy [[do ul. Jałowcowej](#)]⁸²¹) [~~—Pokojowa, realizujący powiązania z drogą ekspresową nr 17 za pośrednictwem jezdni serwisowych (odcinek wschodni do realizacji)]¹,~~
- [~~ul. Narutowicza, na odcinku ul. Armii Krajowej — ul. Reymonta, w nowym — przebiegu,~~
- ~~ul. Reymonta na odcinku Żeromskiego — Narutowicza, omijająca osiedla — Jabłonna i Świerk,~~
- ~~projektowane przedłużenie ul. Reymonta na odc. ul. Narutowicza — wsch. — granica miasta — wschodnie przedłużenie ul. Narutowicza,]¹~~
- ul. Sołtana [~~na odc. ul. Pokojowa — droga ekspresowa nr 17, realizująca — powiązania z drogą ekspresową za pośrednictwem jezdni serwisowych]~~¹,
- ciąg ulic Warszawska – Armii Krajowej, [~~z podłączeniem do przejścia — bezkolizyjnego nad linią kolejową w rejonie przystanku Śródborów,]~~¹
- ul. Karczewska,
- ul. Kraszewskiego na południe od ul. Batorego,
- ul. Generalska od granicy z Karczewem do wysokości SUW i dalej biegnąca od niej na zachód drogę do ul. Kraszewskiego;
- ul. Warsztatowa (częściowo nowy odcinek) pomiędzy ul. Kraszewskiego i Nadwiślańską.

Układ lokalny, wspomagający układ podstawowy i obsługujący przyległe zainwestowanie będą tworzyć:

4. drogi klasy lokalnej (L [i L1]⁸³¹)

[¹] zmiana SUiKZP





- ciąg ulic: Rycerska-Portowa-Wawerska-Powstańców Warszawy-Armii Krajowej (do ul. Narutowicza),
- ciąg ulic: Kołłątaja-Staszica-(odc. ul. Majowa - ul. Batorego),
- ciąg ulic: Mickiewicza-Górna-Andriollego,
- ciąg ulic: Marusarzówny-Okrzei-Ługi,
- ul. Tysiąclecia,
- ul. Turystyczna (odc. ul. Majowa – płn. granica miasta),
- ciąg ulic: Brzozowa-Turystyczna (odc. ul. Kraszewskiego – ul. Portowa),
- ciąg ulic: Świderska (z budową nowego połączenia z ul. Turystyczną i Okrzei)-Orla,
- ciąg ulic: Feliksów-Esplanada (z budową bezkolizyjnego przejścia przez linię kolejową, dostosowanego do ruchu lekkiego – do 3,5 t)-Wiejska-projektowana, (doprowadająca ruch w stronę wschodnią, do pld. strony kompleksu sportowego),
- ciąg ulic: Majowa-Laskowa (odc. linia PKP – ciąg ulic Żeromskiego-Pokojowa),
- projektowane południowe obejście Mładzka,
- ciąg ulic: Ostrowska-Otwocka-Pogodna-Kolorowa-Żurawia (realizacja odcinka w kierunku południowym)-Majowa-Wyszyńskiego,
- ciąg ulic: Sowińskiego-Bagatela-Pogodna (odc. ul. Jana Pawła II – ul. Otwocka),
- ul. Jabłońska,
- ul. Mładzka – od ul. Majowej na południe, przedłużenie do ul. Grunwaldzkiej,
- ulica projektowana od zach. końca terenu zabudowy w Mładzu (ul. Majowa), w kierunku południowym, do ul. Żeromskiego,
- ul. Żeromskiego na odc. od ul. Nowej do trasy ekspresowej nr 17 (z podłączeniem do drogi serwisowej),
- ul. Rakowa, z nowym przedłużeniem na południe do ul. Narutowicza,
- ul. Pokojowa (odc. od ul. Grunwaldzkiej do [\[nowego przebiegu ul. Żeromskiego ul. Sołtana\]^{1\)}](#)
z realizacją odc. południowego,

[¹] zmiana SUiKZP





- droga dochodząca od jezdni serwisowej drogi ekspresowej nr 17 do NCBJ w Świerku i dalej na południe do ul. Narutowicza,
- droga od ul. Narutowicza do składowiska odpadów,
- ul. Narutowicza (odc. ul. Poniatowskiego – płd. granica miasta),
- ul. Narutowicza (przebieg przez os. Jabłonna i Świerk),
- [ul. Narutowicza od ul. Armii Krajowej do os. Jabłonna),
- ul. Reymonta na odcinku Żeromskiego – Narutowicza, omijająca osiedla Jabłonna i Świerk,]⁸⁴¹
- ulice lokalne w os. Soplicowo: Sułkowskiego, Zaściankowa, Skrzyneckiego, Gerwazego, Wojskiego, Hrabiego,
- ul. Pułaskiego (odc. ul. Poniatowskiego – ul. Armii Krajowej) – łącznik przy przejściu bezkolizyjnym ciągu ulic Filipowicza – Żeromskiego przez linię kolejową,
- ul. Krasieńskiego.

7.3.2. Komunikacja zbiorowa

Miasto Otwock będzie obsługiwane komunikacją kolejową i autobusową.

Komunikacja kolejowa będzie działać w oparciu o linię kolejowa pierwszorzędną, zelektryfikowaną - Warszawa-Lublin-Chełm-gr.Państwa-Kijów. Na terenie miasta zlokalizowana jest stacja kolejowa Otwock i dwa przystanki kolejowe – Świder i Śródborów. Po przebudowie linii, zwiększeniu częstotliwości kursowania pociągów podmiejskich i regionalnych oraz Szybkiej Kolei Miejskiej, a także poprawie jakości obsługi podróżnych (rewitalizacja stacji, przystanków kolejowych, otoczenia terenów kolejowych i poprawa bezpieczeństwa podróżujących) będzie możliwe wyeliminowanie lub bardzo poważne zmniejszenie intensywności działania komunikacji autobusowej, zapewniającej powiązania Otwocka z Warszawą.

Komunikacja autobusowa - planuje się rozdział jej funkcji na:

[¹] zmiana SUiKZP





- komunikację o charakterze obwodowym, dowożącą podróżnych do przystanków kolejowych Świder i Śródborów oraz realizującą powiązania pomiędzy dzielnicami miasta,
- komunikację o charakterze promienistym, realizującą powiązania Otwocka z innymi miejscowościami powiatu i regionu, przy założonym, dużym ograniczeniu powiązań z Warszawą, które powinna przejąć komunikacja kolejowa.

Lokalizację dworcowego przystanku autobusowego przewiduje się w rejonie pomiędzy ulicami Kołłątaja i Świderską, a stacją kolejową Otwock.

7.3.3. Parkowanie

W Otwocku występuje deficyt miejsc parkingowych, szczególnie w rejonie centrum miasta. W tym rejonie należy przewidzieć realizację parkingów podziemnych, których lokalizację należy poprzedzić badaniami geologicznymi ze szczególnym uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych i wpływem zmian, które wystąpią w przypadku budowy takich parkingów, na otoczenie (budownictwo, roślinność). Jeśli takie realizacje będą możliwe, należy ich lokalizacje ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Poza centrum miasta należy znajdować lokalizacje do budowy parkingów naziemnych (w tym w zatokach przy jezdniach, w liniach rozgraniczających ulic, które posiadają na to dostateczną szerokość).

W powiązaniu z działaniem komunikacji zbiorowej, oprócz zrealizowanego parkingu na ok. 250 miejsc parkingowych na terenach kolejowych, po wschodniej stronie stacji Otwock, planuje się utworzenie parkingów typu „Parkuj i Jedź” przy przystankach i stacji kolejowej:

- ~~[przystanek Śródborów – lokalizacja w obszarach przejścia bezkolizyjnego nad linią kolejową pozwoliłaby na uzyskanie ok. 600 miejsc parkingowych naziemnych,]~~⁸⁵¹
- przystanek Świder – możliwość lokalizacji parkingów na terenach kolejowych i terenach obecnie zabudowanych, należących do miasta – daje to możliwość budowy tylko ok. 120 miejsc parkingowych – analiza i ustalenie możliwości wybudowania większej liczby miejsc powinna być przeprowadzona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

[¹] zmiana SUiKZP





Minimalne wskaźniki parkingowe:

- 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w strefie city i śródmiejskiej;
- 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w pozostałych strefach;
- 15-25 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej i produkcyjnej, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika w strefie city do 12 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

7.3.4. Ścieżki rowerowe

Zgodnie z „Autorską koncepcją włączenia miasta Otwocka w Projekt sieciowy *Zielony Szlak Rowerowy Mazowsza* jako części ogólnopolskiego Programu VeloPoland, wpisującego się w Europejską Sieć Tras Rowerowych EuroVelo” przewiduje się realizację następujących ścieżek rowerowych:

- trasa główna – tranzytowa „Euro 2012” Warszawa-Kazimierz Dolny-Lublin-Zamość-Lwów-Tarnopol-Winnica-Żytomierz-Kijów, która na terenie Otwocka będzie przebiegać wzdłuż ulic: Turystycznej, Kraszewskiego (odc. Majowa-Brzozowa), Brzozowej, Turystycznej, Portowej, Wawerskiej, Powstańców Warszawy, Armii Krajowej, Filipowicza, Matejki, Karczewskiej (z uwzględnieniem rozplotów na bezkolizyjnym przejściu przez linię kolejową,
- trasy podstawowe pozostałe wzdłuż ulic:
 - Jana Pawła II, Warszawskiej, Armii Krajowej,
 - Kołłątaja, Staszica, Karczewskiej,
 - Górnej, Andriollego,
 - Warsztatowej, Batorego,
 - Górczewskiej (w Józefowie), Mieszka I, Rycerskiej, Portowej,
 - Kraszewskiego, Majowej,
 - Grunwaldzkiej,
 - Feliksów-Esplanada, z przejściem bezkolizyjnym przez linię kolejową,
 - Narutowicza z nowo budowanym odcinkiem w kierunku drogi ekspresowej nr 17,





- Marszałkowskiej, Suchej, Majowej, Laskowej, Wyszyńskiego, Pokojowej, przebiegu w terenie do ul. Grunwaldzkiej,
- Wypoczynkowej,
- Żeromskiego,
- Reymonta (odc. ul. Żeromskiego – ul. Tatrzańska),
- Tatrzańskiej,
- trasa, zaczynająca się od ul. Rakowej z południowym przedłużeniem (częściowo przebiegający poza ciągami ulicznymi) do ul. Narutowicza,
- ścieżka po wschodniej stronie rezerwatu *Pogorzelski Mszar*.

Poza w/w trasami ścieżek rowerowych możliwe jest ustalanie innych tras w nawiązaniu do powyższych na etapie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

7.4. DODATKOWE POSTULOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ DLA UZYSKANIA PLANOWANEGO KSZTAŁTU SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

Aby uzyskać planowany kształt systemu transportowego należy:

- zmodernizować podstawowe ciągi uliczne i ograniczyć ich dostępność,
- wybudować bezkolizyjne przekroczenia linii kolejowej w ciągach ulic: Majowej/Grunwaldzkiej, Żeromskiego, Esplanada/Feliksów i Narutowicza, przy czym ciąg Esplanada-Feliksów może być realizowany wyłącznie jako pieszo-rowerowy;
- wybudować przedłużenie ul. Warsztatowej i ul. Okrzei,
- wybudować „obejście” Jabłonny i Świerku na płn. od ul. Narutowicza,
- wybudować ulicę łączącą Mładz z Jabłonną,
- wyposażyć układ ulic lokalnych w nawierzchnię twardą ulepszoną,
- wybudować aleję po śladzie ul. Grunwaldzkiej,
- wybudować układ tras rowerowych,
- wprowadzić strefę ruchu uspokojonego w ścisłym centrum miasta,
- zapewnić miejsca parkingowe na obrzeżach w/w strefy,
- zagęścić układ tras autobusowych,
- dążyć do zwiększenia częstotliwości kursowania pociągów podmiejskich i zapewnienia bezpieczeństwa podróżnym.





8. SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ- KONCEPCJA ROZWOJU

8.1. ZAKRES INWESTYCJI DLA URUCHOMIENIA TERENÓW ROZWOJOWYCH

Założone kierunki rozwoju przestrzennego miasta będą wymagały rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Jej zakres oraz sposób rozwiązania zależny będzie od lokalizacji zabudowy w stosunku do istniejących instalacji i obiektów technicznych oraz warunków terenowych (ukształtowanie terenu).

Generalnie przyjęto prowadzenie przewodów magistralnych w projektowanych lub przewidzianych do modernizacji ulicach zbiorczych.

8.2. CELE I KIERUNKI ROZWOJU

- zapewnienie poprawy standardu usług komunalnych,
- zwiększenie niezawodności systemów infrastruktury,
- zminimalizowanie niekorzystnego ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

8.2.1. Zaopatrzenie w wodę

Należy konsekwentnie prowadzić następujące działania na rzecz osiągnięcia dostatecznych standardów obsługi:

- objęcie zasięgiem obsługi wodociągu komunalnego, wszystkich terenów stref intensywnego i średnio intensywnego zainwestowania miejskiego oraz terenów zabudowy ekstensywnej na działkach poniżej 1500 m²,
- zachowanie stacji uzdatniania wody „Karczewska” i „Grunwaldzka”,
- ~~[zachowanie stacji wodociągowej „Batorego”;~~
- ~~zachowanie istniejących stref ochrony bezpośredniej dla istniejących studni oraz ewentualne wyznaczenie stref ochrony pośredniej.]~~⁸⁶¹

8.2.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych

Działania na rzecz osiągnięcia dostatecznych standardów obsługi:

[]¹ zmiana SUIKZP





- odbiornikiem ścieków bytowo-gospodarczych jest istniejąca oczyszczalnia „Otwock”, przy ul. Kraszewskiego, posiadająca znaczne rezerwy technologiczne - dopuszcza się jej rozbudowę o oczyszczalnię wód opadowych i roztopowych (jako wariant);
- rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej odbywać się będzie w systemie rozdzielczym, w nawiązaniu do układu już istniejącego;
- odprowadzenie ścieków do oczyszczalni odbywać się będzie w układzie grawitacyjno-pompowym;
- systematyczna likwidacja szamb na działkach zabudowy jednorodzinnej terenów podłączanych do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- opracowanie koncepcji kanalizacji deszczowej i programu zagospodarowania ścieków deszczowych.

W Otwocku istnieje dobrze rozbudowany zorganizowany system obsługi obszaru całego miasta w kanalizację sanitarną. Jego rozbudowa będzie związana z sukcesywnym powiększaniem się obszarów zainwestowanych.

W zależności od warunków gruntowo-wodnych i stopnia zurbanizowania poszczególnych rejonów miasta proponuje się następujące warianty odprowadzenia wód opadowych:

Wariant I. Na terenach o dobrych warunkach gruntowo-wodnych, gdzie występują przepuszczalne grunty piaszczyste i niski poziom wody gruntowej oraz udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi min. 50% powierzchni działki inwestycyjnej - proponuje się stosowanie odwodnienia powierzchniowego poprzez zastosowanie studzienek chłonnych oraz poprzez wykonanie jednostopniowego spadku jezdni z wtopionym krawężnikiem w kierunku trawnika (ok. 60% powierzchni jezdni) w przypadku, gdy istnieje możliwość terenowa, zastosowanie rowów chłonnych z przepustami na wysokości wjazdów do posesji.

Wariant II. Na pozostałych terenach (z wyjątkiem obszaru centrum) proponuje się docelowo budowę kanalizacji deszczowej o małych zasięgach. Jako odbiornik wód deszczowych proponuje się rzekę Świder (poniżej granic rezerwatu), z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody i środowiska, przy czym w tych działaniach należy szczególnie uwzględnić wymagania ochrony rezerwatu. Zakłada się konieczność budowy układów sieci kanalizacyjnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej, dla usług oraz dla terenów działalności gospodarczej. Tereny zainwestowane podłączane będą sukcesywnie w miarę postępu robót w budowie sieci.





Wariant III. Teren centrum powinien być obsługiwany przez sieć podziemną (rozdzielczą w stosunku do kanalizacji bytowej), która ścieki deszczowe kierować będzie do zbiorczej oczyszczalni ścieków deszczowych. W zakresie lokalizacji takiej oczyszczalni należy rozważyć wariant współpracy z gminą Karczew i skorzystanie z ich systemu oczyszczania ścieków deszczowych lub zmodernizować istniejącą komunalną oczyszczalnię pod kątem przyjmowania i oczyszczania ścieków deszczowych.

Na obszarach dotychczas rolnych i zmeliorowanych, a przeznaczonych pod zabudowę do czasu realizacji kanalizacji deszczowej nakazuje się utrzymanie i odtworzenie ciągłości układów sieci rowów odwadniających, z możliwością przekształcenia ich w system odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zastępujący na części obszaru miasta układ kanalizacji deszczowej, np. w rejonach Mładza, Jabłonny czy Soplicowa.

8.2.3. Usuwanie odpadów stałych

~~[Gospodarkę w zakresie składowania i utylizacji odpadów stałych należy prowadzić przede wszystkim w oparciu o składowisko odpadów komunalnych "Sater" w Świerku, które zgodnie z Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2023 (z załącznikami) stanowi regionalną instalację do obsługi regionu warszawskiego:~~

- ~~• przewiduje się redukcję ilości odpadów komunalnych dzięki wprowadzeniu miejskich systemów preselekcji i recyklingu odpadów komunalnych i ich przerobu na kompost,~~
- ~~• na terenie składowiska Sater należy rozważyć uruchomienie instalacji do mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych, zgodnie z Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012-2017.~~
- ~~• należy opracować i wprowadzić w życie koncepcję gospodarowania odpadami szczególnie szkodliwych (z oczyszczalni ścieków, szpitali, odpadów promiennych z Narodowego Centrum Badań Jądrowych w Świerku) zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012-2017.~~

Przewiduje się pokrycie potrzeb w zakresie usuwania odpadów z terenu gminy mające na celu poprawianie efektywności świadczonych usług w zakresie segregacji, częstotliwości odbioru i uzyskiwania wyższych poziomów recyklingu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a także przepisami gminnymi.





Gmina będzie prowadziła działania celem poprawy efektywności utrzymania porządku na terenach publicznych i leśnych, w granicach gminy.

Przewiduje się redukcję ilości odpadów komunalnych poprzez wprowadzenie możliwości kompostowania w gospodarstwach domowych.

Należy opracować i wprowadzić w życie koncepcje gospodarowania odpadami szczególnie szkodliwymi (m. in. z oczyszczalni ścieków, szpitali, popromiennych), zgodnie z przepisami odrębnymi.]⁸⁷¹

8.2.4. Zaopatrzenie w gaz

- Przewiduje się pokrycie potrzeb w zakresie zużycia gazu na: przygotowanie posiłków, przygotowanie ciepłej wody, ogrzewanie pomieszczeń;
- Należy doprowadzić do jednolitych warunków obsługi gazowniczej w mieście, zwłaszcza w obszarach nie przewidzianych do obsługi z miejskiej sieci ciepłej.
- W celu pokrycia zapotrzebowania na gaz niezbędna jest:
 - rozbudowa istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia „Świerk” o wydajności 3000Nm³/h do wydajności 6000Nm³/h,
 - rozbudowa rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia w obszarach dotychczas jej pozbawionych lub obszarach, gdzie standard obsługi jest nie pełny (zbyt małe przekroje przewodów, częste awarie).

Główne rurociągi prowadzone będą w projektowanych ulicach zbiorczych oraz osiedlowych i przewidzianych do modernizacji istniejących, a nie posiadających dotychczas sieci gazowej.

Ze względu na ustabilizowanie ciśnienia w przewodach wskazane jest zamknięcie w pierścieniu sieci prowadzonej od Jabłonny do Mładza z istniejącą w rejonie osiedla Sienkiewicza.

Wszystkie obiekty podłączane do projektowanych sieci będą posiadały indywidualne punkty reduktorowe.

W rejonie istniejącej sieci gazowej będą prowadzone prace podłączania budynków nieposiadających dotychczas gazu oraz nowo projektowanych.

[¹] zmiana SUIKZP





8.2.5. Zaopatrzenie w ciepło

Rozwój zaopatrzenia w ciepło należy wiązać głównie z indywidualnymi urządzeniami pracującymi w oparciu o wykorzystanie gazu, oleju opałowego i ewentualnie energii elektrycznej z ograniczeniem paliw stałych.

- Należy przeprowadzić modernizację i rozbudowę układu ciepłowniczego zasilanego z kotłowni osiedlowej przy ul. Andriollego 64 poprzez wprowadzenie nowoczesnych kotłów, montaż automatyki i nowoczesnych wymienników ciepła;
- Należy dążyć do ograniczenia strat w sieci ciepłej poprzez termomodernizację istniejących budynków podłączonych do miejskiej sieci ciepłej oraz wymianę sieci w celu ograniczenia strat na przesyle;
- Należy rozważyć możliwość wykorzystania źródeł ciepła geotermalnego dla celów grzewczych.

8.2.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na:

- działaniach mających na celu zmniejszenie niekorzystnego oddziaływania na środowisko elementów sieciowych poprzez kablowanie, w miarę możliwości ekonomicznych i technicznych, linii energetycznych przecinających obszary zabudowane,
- maksymalnym wykorzystaniu rezerw tkwiących w istniejącej sieci energetycznej,
- modernizacji i rozbudowie sieci magistralnych i rozdzielczych SN-15kV i niskiego napięcia 380/220V.

Dopuszcza się ewentualną budowę linii elektroenergetycznej wielotorowej lub/i wielonapięciowej po trasie obecnie istniejącej linii elektroenergetycznej 400kV. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii.

Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie zbudowana na jej miejscu.

Tereny projektowane do zagospodarowania będą zaopatrywane w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV. Związana z tym będzie budowa nowych oraz modernizacja istniejących linii kablowych i napowietrznych średniego i niskiego napięcia.





Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

Na terenach o ścisłej zabudowie sieć elektroenergetyczna, szczególnie średniego i niskiego napięcia, powinna być w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych realizowana jako kablowa, dopuszcza się jednak stosowanie na tych obszarach linii elektroenergetycznych również w wykonaniu napowietrznym. Lokalizacja stacji transformatorowych oraz przebieg linii mogą zostać określone po szczegółowym opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

[W obszarze zmiany Studium dopuszcza się lokalizację obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne, instalacje solarne na użytek własny inwestora (bez konieczności przyłączenia do sieci) o mocy nie przekraczającej 100 kW. Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych niezależnie od mocy.]⁸⁸¹

8.2.7. Telekomunikacja

W systemie telekomunikacji operatorzy sieci telekomunikacyjnych powinni przeprowadzić działania mające na celu zwiększenie dostępności do systemu oraz poprawy standardu usług. Obejmują one rozbudowę cyfrowych central telefonicznych, budowę nowych linii kablowych magistralnych i instalacji radiowych. Obsługa telekomunikacyjna związana z projektowanym zagospodarowaniem terenu będzie prowadzona w miarę potrzeb po opracowaniu planów zagospodarowania przestrzennego.

Postuluje się rozwój sieci teleinformatycznych i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów przepisów odrębnych, którymi w dniu uchwalenia niniejszego Studium są przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

[]¹ zmiana SUiKZP





[8a. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

Cele publiczne, o których mowa w zmianie Studium, określone zostały w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

8a.1. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego (tj. spełniających cele, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami) o znaczeniu lokalnym na całym obszarze objętym zmianą Studium. Na obszarze oznaczonym symbolem W1-1 dopuszcza się w szczególności lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych o wysokości do 18 m. Inwestycje celu publicznego związane z budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do odprowadzania i utylizacji odpadów, w tym ich składowania są dopuszczone tylko na obszarze oznaczonym symbolem O1-1.

⁸⁹Na obszarze oznaczonym CUT-1 - Miejski Ośrodek Sportu - dopuszcza się także inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowym i regionalnym) z zabudową o wysokości do 18 m.

8a.2. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

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

- 1) Modernizacja - przebudowa budynku Pawilonu Głównego Mazowieckiego Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy w Otwocku w celu poprawy standardu leczenia gruźlicy – etap II - Poprawa jakości udzielanych świadczeń medycznych;
- 2) Prace na linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk na odcinku Warszawa – Otwock – Dęblin – Lublin;

⁸⁹ Akapit dodany w związku ze zmianą Studium 2023 r.





- 3) Inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja;
- 4) Inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja;
- 5) Przebudowa prawostronnego wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły w km 472+600 - 489+666 gmina Sobienie Jeziory, gmina Karczew, miasto Karczew, miasto Otwock.]⁹⁰¹

9. OBSZARY WYZNACZONE DO OBJĘCIA OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

9.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

9.1.1. Obszary wskazane na podstawie przepisów odrębnych

W momencie ustanowienia Parku Kulturowego powstanie obligatoryjny obowiązek sporządzenia planów miejscowych w jego granicach. Przybliżony maksymalny zasięg tego obszaru oznaczono na planszy pt. „Realizacja polityki przestrzennej”.

9.1.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

Obszary przewidziane do przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, to głównie tereny rozwojowe w wschodniej części miasta, obejmujące fragmenty dawnych wsi. Obszary te oznaczono na planszy pt. „Realizacja polityki przestrzennej”.

9.1.3. Obszary przestrzeni publicznych

Tereny strefy „city” położone w śródmieściu miasta stanowią równocześnie obszary przestrzeni publicznej.

9.1.4. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Sporządzeniem planów miejscowych należy objąć rejony lokalizacji obiektów handlowych wskazanych w Studium, a więc prawie cały obszar położony w sąsiedztwie szosy

[]¹ zmiana SUiKZP





lubelskiej (obszary U/P-6, U/P-7, [~~U/P-8 i U/P-9~~ U/P1-4, U/P1-5 oraz M/U1-4]⁹¹¹) oraz przy ulicy Warsztatowej (obszary U/P-1 i [~~U/P-2~~ U/P1-1]¹), a także obszar [~~U/M-19~~ U/M1-1]¹ [~~oraz obszar C-5~~]⁹²¹.

9.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Są to obszary nie przewidziane w dotychczasowej polityce przestrzennej na cele inwestycyjne, w stosunku do których zmieniły się w ciągu ostatnich lat uwarunkowania społeczne i przestrzenne.

Studium wyznacza na cele inwestycyjne nowe tereny, głównie w rejonie:

- centralnej części Soplicowa,
- północnej części Świdra w rejonie ulic Kossaka-Zielonej,
- centralnej i północnej części Wólki Mładzkiej.

Analiza obszaru pod kątem prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w aspekcie proponowanych kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego wskazuje na to, że w najbliższej perspektywie uchwałami w sprawie przystąpienia do sporządzania mpzp powinny być objęte następujące obszary:

- obszar Rejonu Działalności Gospodarczej wraz z postulowanym technopolem - jako obszar potencjalnie najistotniejszych inwestycji w skali całego miasta,
- obszar leczniczo - wypoczynkowy - związany z istniejącymi obiektami lecznictwa zamkniętego (szpitale, dawne sanatoria) w Śródborowie, skupionymi w przeważającej mierze w obszarze zalesionego pasma wydmowego, posiadającego unikalny mikroklimat, szczególnie rejon przebiegu ciągu spacerowego wymagający starannego wytyczenia i zorganizowania;
- obszar rekreacyjno-wypoczynkowy – wyznaczony na terenach Młądza i Teklina, dostępnych dla funkcji wymagających znacznych powierzchni terenów, obiektów i urządzeń do aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych, gdzie mogą być zlokalizowane (na wschód od ul. Mładzkiej) ośrodki aktywnej rekreacji oraz regeneracji sił, takie jak:

[¹] zmiana SUIKZP





- pole golfowe,
- ośrodek jeździecki z rozbudowanym programem hipoterapii,
- aquapark - zespół o programie rekreacyjno - basenowym, uzupełniony o funkcje rehabilitacyjne (np. gabinety do zabiegów hydro i fizykoterapeutycznych),
- rodzinny park rozrywki,
- zespoły kortów tenisowych, instytuty odnowy biologicznej, *spa* itp.;
- obszar w rejonie przystanku kolejowego Świder, obejmujący szczególnie tereny po obu stronach ul. Grunwaldzkiej (między ulicami Majową i Samorządową), projektowanej jako aleja parauzdrowska - rozpoczynająca się w pobliżu przystanku kolejowego, której głównymi elementami w tym rejonie będzie zabudowa pensjonatowa lokalizowana również w części zalesionej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- obszary Świdra Zach., obejmujące tereny położone między ulicami Kołłątaja i Marusarzówny oraz Wiejską – Łukasińskiego –Tysiąclecia, wymagające sanacji i uzupełnień oraz uporządkowania układu komunikacyjnego;
- obszar na Kresach, obejmujący tereny położone między ulicami Staszica i Szkolną, przylegający do terenów ścisłego centrum, wymagający rehabilitacji i przekształceń;
- obszar Jabłonna-Świerk, obejmujący tereny na północ od pasma zabudowy wzdłuż ul. Narutowicza, wskazane do zabudowy;
- ⁹³~~obszar przy granicy z Karczewem, obejmujący tereny między ul. Hrabiego i ul. Ługi wskazany do opracowania planu z dopuszczeniem zabudowy na działkach leśnych.~~

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Powierzchnia użytków rolnych w Otwocku wynosi 1357 ha co stanowi 28,7% powierzchni miasta. Grunty orne zajmują 80,2%, łąki i pastwiska 15,7%, sady 4,1% wszystkich gruntów rolnych. Przeważająca większość tych gruntów jest obecnie odłogowana. Spowodowane jest to nieopłacalnością produkcji na słabych glebach.

Gospodarstwa indywidualne zajmowały blisko 97% powierzchni użytków rolnych ogółem. Gospodarstwa rolne charakteryzowały się dużym rozdrobnieniem – średnia wielkość

⁹³ Treść wyliczenia wykreślona w związku ze zmianą Studium 2023 r.





gospodarstwa wynosiła 1,84 ha – przy średniej dla dawnego woj. warszawskiego 5,9ha. Podstawowymi uprawami były: żyto, owies i ziemniaki.

Większość rolników zainteresowana jest zmianą gruntów rolnych na tereny budowlane, toteż w studium wskazuje się tereny rolne pod zabudowę i pod zagospodarowanie rekreacyjno – wypoczynkowe.

W Otwocku zdecydowaną większość lasów stanowią bory sosnowe – typowe i mieszane - na siedliskach świeżych (86%). Znikomy jest udział lasów liściastych (4%).

Znaczenie gospodarcze lasów jest minimalne, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta spełniać powinny one głównie funkcje klimatyczne i rekreacyjne.

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

11.1 OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ

Otwock w całości znajduje się w zlewni Wisły, przy czym północna część miasta odwadniana jest przez Świder.

Ujściowy odcinek doliny Świdra znajduje się w zasięgu fali powodziowej Wisły - wody Wisły wlewają się do doliny Świdra. Najbliższy wodowskaz na Wiśle (Nadwilanówka) położony jest przy kanale ujmującym wodę dla E.C. Siekierki na 504 km rzeki. Rzędna zera wodowskazu - 76,68 m n.p.m. Znajduje się on ok. 12,5 km poniżej ujścia Świdra. Uwzględniając spadek rzeki rzędna lustra wody Wisły na wysokości ujścia Świdra jest o ok. 4,4 m wyższa (przy stanie średnim znajduje się na wysokości 84,8 m n.p.m.).

W przypadku nadejścia ekstremalnie wysokiego stanu Wisły lustro wody na wysokości ujścia Świdra może znaleźć się na rzędnej ok. 90 m n.p.m. Wówczas wody powodziowe Wisły zalewają całą powierzchnię tarasu zalewowego i wlewają się do ujściowego odcinka doliny Świdra – powodując tzw. cofkę. W przypadku gdy w wyniku bardzo mało prawdopodobnego zbiegu okoliczności nastąpi nałożenie się fal powodziowych Wisły i Świdra cała powierzchnia tarasu zalewowego Świdra, a także niektóre obniżenia tarasu nadzalewowego znajdują się pod wodą.

Na rysunku nr 3 pt „Kierunki rozwoju miasta - struktura funkcjonalno-przestrzenna” naniesiono strefę zagrożenia powodziowego zarówno od Wisły jak i od Świdra, wg opracowania RZGW w Warszawie "Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej" z 2006 r., w





którym wskazano tereny bezpośredniego (obecnie szczególnego) i potencjalnego narażenia na niebezpieczeństwo powodzi.

Dopuszcza się realizację zbiornika retencyjnego Bojary na końcowym odcinku rzeki, między mostami drogowymi, poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody. Zbiornik pełniłby funkcje przeciwpowodziowe i częściowo rekreacyjne, pod warunkiem uzyskania stosownych aktów prawa dopuszczających taką działalność w sąsiedztwie obszarów objętych formami ochrony przyrody, w trybie ustawy o ochronie przyrody. Realizacja zbiornika nie może wpłynąć negatywnie na rezerwat przyrody *Świder*.

Studium wskazuje także na możliwość realizacji zbiornika retencyjnego „Meran”.

Zasady prowadzenia robót na terenach zalewowych określa Prawo Wodne.

Ponadto na obszarze sąsiadującym z Pogorzelską Strugą w Soplicowie mogą okresowo pojawić się obszary podtopień związanych ze złym systemem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z tego rejonu. Podtopienia związane z wysokim poziomem wód gruntowych po intensywnych opadach mogą też się pojawiać okresowo na terenie Teklina, w rejonie ulic Grunwaldzkiej i Żeromskiego oraz na terenie Młądza i na terenie Jabłony. Zainwestowanie tych terenów wymaga więc uprzedniej modernizacji i przebudowy systemu odwadniającego.

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

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

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

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne.]⁹⁴¹

[]¹ zmiana SUiKZP





11.2. OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na odcinkach, gdzie taras zalewowy Świdra przylega bezpośrednio do wysoczyzny bądź wyższych tarasów plejstocenijskich Wisły, granicą jest młoda, stroma (do 30°) krawędź erozyjna o wysokości do 6 m. Strome, erodowane przez rzekę krawędzie (skarpy) nie są stabilne - zachodzą na nich procesy zboczowe (ruchy masowe - zsuwy, spływanie).

Wzdłuż eksponowanych odcinków skarp konieczne jest wyznaczenie strefy ochronnej. Strefa zabezpieczająca stateczność zbocza powinna mieć szerokość równą co najmniej podwójnej wysokości zbocza. W strefie ochrony skarp postuluje się całkowitą rezygnację z zabudowy kubaturowej, która dodatkowo obciąża grunt. Pozostawienie pasa bezpośrednio przylegającego do skarpy jako obszaru wolnego od zabudowy, zabezpieczy obiekty znajdujące się na zapleczu przed możliwym, w dłuższej perspektywie czasu, wystąpieniem ruchów masowych. Jednocześnie brak znaczących działań inwestycyjnych w tej strefie nie będzie prowokował zagrożenia takimi ruchami. Ważną funkcję ochronną na skarpie i jej zapleczu spełnia szata roślinna. Szczególną rolę mechanicznego utrzymywania skarpy pełnią głęboko korzeniące się drzewa. Ponadto roślinność poprzez transpirację w okresach wegetacyjnych powoduje przesuszanie gruntów skarpy. Stąd istniejąca roślinność skarpy i przylegającego doń pasa powinna być szczególnie chroniona i uzupełniona o nowe nasadzenia.

12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI I REKULTYWACJI

12.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN

Tereny zabudowane Otwocka to mozaika zróżnicowanych zespołów, zarówno pod względem fizjonomii, stanu technicznego, jak i typu zabudowy. Część z nich wymaga przekształceń zarówno ze względu na ich strukturę funkcjonalną i stan techniczny, jak i ze względu na rolę i znaczenie tych obszarów w mieście.

Dotyczy to w pierwszym rzędzie:

- obszaru ścisłego centrum i przylegającego do niego od strony zachodniej terenu na Kresach,
- obszarów Zamlądza i Mładza, na których występować będzie wymiana zabudowy rolniczej na zabudowę nierolniczą związaną z mieszkalnictwem i rekreacją.





12.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI

- Rehabilitacji wymagają przede wszystkim zespoły zabudowy objęte strefą ochrony WKZ;
- Na terenie całego miasta rehabilitacji wymaga większość przestrzeni ulicznych zarówno w sensie wyposażenia, jak i zagospodarowania przestrzeni przyulicznej znajdującej się w liniach rozgraniczających ulic. Jest to ważne zważywszy na fakt, że walory przestrzeni ulicznych mają decydujące znaczenie dla percepcji ogólnego obrazu miasta. W przypadku ulic gminnych władze Otwocka mogą przystępować do prawidłowego zagospodarowywania tych terenów. Dotyczy to zarówno uporządkowania takich elementów jak: nawierzchnie jezdni, chodniki czy oświetlenie, jak również zabudowy usługowej chętnie lokującej się przy ważniejszych ciągach komunikacyjnych, mającej istotny wpływ na kształt pierzei ulic.

12.3. OBSZARY WSKAZANE DO REWITALIZACJI

Zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Otwocka na lata 2009-2015 przyjętym Uchwałą Nr XXXV/233/09 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 maja 2009 r. (z późn zmianami), „zasadniczym celem rewitalizacji miasta jest ożywienie gospodarcze i społeczne, a także zwiększenie jego potencjału turystycznego i kulturalnego, w tym poprzez nadanie obiektom i terenom zdegradowanym nowych funkcji społeczno-gospodarczych”.

Rewitalizacja powinna objąć kilka terenów miasta, w tym „Dolinę Świdra”, strefę leczniczo-wypoczynkową, rejon Narodowego Centrum Badań Jądrowych w Świerku, oraz - w pierwszym rzędzie - obszar centrum miasta o zasięgu wyznaczonym ulicami: Świderska - Sierpińskiego - Kołtąja - Świderska - Kościelna - Kruczkowskiego - Czaplickiego - Kościuszki - Samorządowa - Żeromskiego - Filipowicza - Poniatowskiego - Pułaskiego - Andriollego - Powstańców Warszawy - Staszica (tj. fragment większego obszaru wyznaczonego w programie), którego wyłącznie handlowy charakter oraz przypadkowość zabudowy i nieuporządkowany układ uliczny wymagają szybkiej interwencji.

[W obszarze zmiany Studium wskazuje się dodatkowe obszary wskazane do rewitalizacji w granicach oznaczonych na rysunku kierunków.]⁹⁵¹

[]¹ zmiana SUiKZP





12.4. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI

Zmiany zagospodarowania [~~wymaga teren byłego składowiska odpadów, podobnie jak wymagają~~]¹ tereny starorzeczy Jagodzianki - wskazane do zagospodarowania pod funkcje rekreacyjno-sportowe. [Zaleca się rekultywację obszarów, na których zaprzestano prowadzenia gospodarki odpadami pod obszary usług sportu i rekreacji.]¹

[12.5. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI

W obszarze zmiany Studium nie występują obszary wymagające remediacji.

12a. OBSZARY ZDEGRADOWANE

W obszarze zmiany Studium nie występują obszary zdegradowane.]¹

13. ZAGOSPODAROWANIE ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM KRYZYSOWYM

Dla zapewnienia ochrony ludności miasta w przypadku zagrożeń, na terenie Otwocka należy utrzymać w stałej gotowości eksploatacyjnej następujące awaryjne ujęcia wody oraz schrony i ukrycia schronowe:

- dwie studnie przy Mazowieckim Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy, ul. Reymonta 89/91 (wydajność 7.776 m³/dobę),
- schron typu I przy ul. Kmicica 5 – własność OSM,
- ukrycia schronowe przy ulicy Karczewskiej: 43 (własność ZGM), 44 (własność ZGM), oraz 26 (własność WAM).

14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na rysunku nr 3 pt. „Kierunki rozwoju miasta - struktura funkcjonalno-przestrzenna” naniesiono teren zamknięty - linię kolejową.





15. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

15.1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM ROZWIĄZAŃ

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/250/05 Rady Miasta Otwocka z dnia 1 lutego 2005 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka opracowano projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzony dla obszaru całej gminy.

Przedkładany projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Zmiana dotychczasowej polityki przestrzennej miasta wynika przede wszystkim z:

- konieczności wypełnienia przez Studium zakresu problematyki wymaganej przez Ustawę o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym z 2003 r.,
- konieczności wskazania kierunków rozwoju przestrzennego miasta odpowiadających jego obecnym potrzebom.

Studium ustala, że głównymi celami rozwoju Otwocka są:

- osiągnięcie wysokiego standardu zamieszkania, pracy i wypoczynku, w tym zapewnienie nowych terenów mieszkaniowych, także dla zabudowy mieszkaniowej o wysokim standardzie, oraz wskazanie obszarów rozwojowych dla tworzenia miejsc pracy na miejscu, w oparciu o system dróg tranzytowych i rozbudowę wewnętrznego układu drogowo-ulicznego;
- wykształcenie korzystnego przestrzennego wizerunku miasta w oparciu o ochronę najcenniejszych elementów środowiska kulturowego oraz dowiązanie się nową zabudową do charakteru zabudowy historycznej;
- wykreowanie znaczącego ośrodka wielofunkcyjnego o charakterze ponadlokalnym poprzez ugruntowanie znaczenia miasta jako wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w południowo-wschodniej części aglomeracji warszawskiej, wraz z rewitalizacją i rozbudową centrum miasta oraz realizacją nowych terenów miejsc pracy, sportu i rekreacji oraz usług zdrowia;





- ochrona najcenniejszych zasobów i walorów środowiska przyrodniczego wraz z wytworzeniem systemu terenów rekreacyjno-sportowych o znaczeniu regionalnym;

Słowniczek:

Ilekcio w Studium jest mowa o:

- **mieście** – należy przez to rozumieć miasto Otwock, chyba, że z treści zapisu wynika inaczej;
- **dzielniczy miasta** - należy przez to rozumieć nieformalne, zwyczajowe nazwy poszczególnych rejonów miasta Otwocka;
- **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć funkcje określające sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
- **WKZ** – należy przez to rozumieć właściwy organ ochrony zabytków (Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).
- **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki budowlanej, realizowaną jako nawierzchnię ziemną urządzoną na gruncie w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin lub jako wodę powierzchniową.

[Zgodnie z Uchwałą Nr LI/391/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zmienioną Uchwałą Nr LXIII/496/2018 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 marca 2018 r. opracowano zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzoną dla obszarów wskazanych na załączniku graficznym do ww. uchwały. Zmiana Studium podyktowana była przede wszystkim koniecznością wprowadzenia zmian do układu komunikacyjnego w obszarze zmiany Studium, jak również korekty przeznaczeń poprzez wykluczenie niektórych funkcji z poszczególnych terenów oraz usunięcia omyłek pisarskich. Zaktualizowano uwarunkowania





wynikające ze zmian w przepisach prawa i istniejącego zagospodarowania. Zmiana Studium została sporządzona w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.]⁹⁶¹

⁹⁷Zgodnie z uchwałą nr LXXXIII/909/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, opracowano zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzoną dla 7 obszarów wskazanych na załączniku graficznym do ww. uchwały. Ze względu na fakt, że jest to kolejna zmiana ww. dokumentu, w tomie I – uwarunkowania rozwoju, jak i w tomie II – kierunki zagospodarowania przestrzennego, wprowadzone modyfikacje opatrzone zostały przypisem, że jest to zmiana Studium z 2023 r.

Za najistotniejsze uwarunkowania zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego lub zasad zagospodarowania 7 obszarów zmiany Studium uznano:

- utrzymujący się ujemny przyrost ludności Otwocka, którego tempo jest szybsze niż przewiduje prognoza GUS;
- rosnący wskaźnik udziału ludności w wieku poprodukcyjnym w populacji Otwocka,
- podnoszenie się poziomu życia mieszkańców Otwocka i rosnące oczekiwania mieszkańców w odniesieniu do wyglądu miasta, zwłaszcza przestrzeni publicznych,
- niewielki udział publicznych terenów zieleni w centrum miasta,
- rosnącą popularność uprawiania sportu amatorskiego w Otwocku w związku z ogólnymi tendencjami do przestawiania się na zdrowy tryb życia;
- dekapitalizacja obiektów miejskiego ośrodka sportu i niewystarczająca baza obiektów sportowych do uprawiania sportu amatorskiego oraz sportów kwalifikowanych, mających w Otwocku długą tradycję i liczne sukcesy,
- przechodzenie w ręce prywatne dużych zabytkowych obiektów lecznictwa i konieczność stworzenia warunków do rewaloryzacji i jednocześnie adaptacji tych obiektów do nowych funkcji odpowiadających aktualnym potrzebom,
- przeliczona w stosunku do potrzeb rezerwa terenów przewidzianych w dokumentach planistycznych pod rozwój strefy zainwestowania miejskiego, zwłaszcza tych planowanych na gruntach aktualnie zalesionych;
- spadek lesistości Otwocka obserwowany od 2011 r. i pogarszające się warunki do odnowy drzewostanów sosnowych w strefie zainwestowania miejskiego,
- rozpraszanie zabudowy na terenach bez dostępu do infrastruktury,
- konieczność adaptacji do zmian klimatu,

Uwzględniając wymienione uwarunkowania zmiana Studium z 2023 r. realizuje następujące cele szczegółowe:

- znaczne ograniczenie powierzchni terenów przewidzianych dotychczas w kierunkach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową na działkach leśnych bez dostępu do infrastruktury,

[]¹ zmiana SUIKZP

⁹⁷ Akapity dodane w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





- korekta rozkładu terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniająca popyt na te tereny oraz lokalizację względem istniejącej miejskiej infrastruktury zbiorczej,
- rozbudowa Miejskiego Ośrodka Sportu, przeznaczenie większej powierzchni pod usługi sportu, rekreacji i turystyki (CUT) co stworzy warunki do uprawiania sportu zarówno amatorskiego, jak i kwalifikowanego przez mieszkańców miasta, a w przypadku sportu kwalifikowanego także w skali ponadlokalnej,
- korekta rozkładu w strefie śródmiejskiej terenów, gdzie dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna,
- stworzenie warunków do rewaloryzacji i rewitalizacji d. sanatorium przeciwgruźliczego przy ulicy Samorządowej, przez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej,
- ukierunkowanie zagospodarowania centralnego placu miejskiego (Plac Niepodległości) jako terenu zieleni, tworzącego wraz z Skwerem 7 Pułku Ułanów, otoczeniem zabytkowego dworca PKP oraz ulicą Kościelna osiowy układ reprezentacyjnych przestrzeni publicznych akcentujących centrum Otwocka,
- zmiana lokalizacji rezerwy pod cmentarz, w taki sposób, aby nie sąsiedowała bezpośrednio z terenami zabudowy mieszkaniowej.

Bilans obszarów funkcjonalnych przed i po zmianie Studium przedstawia tabela.

obszar funkcjonalny		powierzchnia w ha			udział w obszarze miasta		
symbol	nazwa	stan przed zmianą	stan po zmianie z 2023 r.	różnica	stan przed zmianą	stan po zmianie z 2023 r.	różnica
C	obszary funkcjonalnego centrum miasta	100,0	99,3	-0,7	2,1%	2,1%	-0,01%
CUT	obszary usług sportu, rekreacji i turystyki	27,1	43,5	16,3	0,6%	0,9%	0,35%
I	infrastruktura	60,0	60,0	0,0	1,3%	1,3%	0,00%
KK	kolej	29,9	29,9	0,0	0,6%	0,6%	0,00%
M	obszary mieszkaniowe	604,0	591,1	-12,9	12,8%	12,5%	-0,27%
M/U	obszary mieszkaniowo-usługowe	312,7	290,4	-22,3	6,6%	6,1%	-0,47%
ME	obszary mieszkaniowe zabudowy ekstensywnej	277,5	277,5	0,0	5,9%	5,9%	0,00%
MNL	obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych	743,9	735,9	-8,0	15,7%	15,6%	-0,17%
PT	obszar produkcyjno-techniczny	46,7	46,7	0,0	1,0%	1,0%	0,00%
U	obszary usługowe	54,1	54,1	0,0	1,1%	1,1%	0,00%
U/M	obszary usługowo-mieszkaniowe	205,1	209,7	4,6	4,3%	4,4%	0,10%



U/P	obszary usługowo-produkcyjne	204,4	199,6	-4,8	4,3%	4,2%	-0,10%
UE	obszary usług ekstensywne w zieleni	45,0	45,0	0,0	1,0%	1,0%	0,00%
US/ZR	obszary usług sportu i rekreacji	234,2	234,2	0,0	4,9%	4,9%	0,00%
UZ	obszary zabudowy usług zdrowia	120,2	120,2	0,0	2,5%	2,5%	0,00%
W	wody	78,1	78,1	0,0	1,7%	1,7%	0,00%
ZC	cmentarz, rezerwa pod cmentarz	25,5	20,4	-5,1	0,5%	0,4%	-0,11%
ZL	lasy	18,9	59,5	40,6	0,4%	1,3%	0,86%
ZL/ZP	parki leśne	58,1	58,1	0,0	1,2%	1,2%	0,00%
ZN/ZL	zielen naturalna lub lasy w granicach obszarów ochrony przyrody	1128,3	1123,2	-5,1	23,8%	23,7%	-0,11%
ZP	zielen publiczna w tym ogródki działkowe	48,3	49,0	0,7	1,0%	1,0%	0,01%
KD	układ drogowy	309,1	305,8	-3,2	6,5%	6,5%	-0,07%
	razem miasto Otwock	4731	4731	0,0	100,0%	100,0%	0,00%

W wyniku zmiany Studium zmalała powierzchnia obszarów zabudowy: funkcjonalnego centrum miasta, mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych i usługowo-produkcyjnych oraz dróg. Nieznacznie wzrosła powierzchnia obszaru usługowo-mieszkaniowego.

W wyniku zmiany Studium wzrosła powierzchnia obszarów usług sportu, rekreacji i turystyki, zieleni publicznej oraz lasów, Nieznacznie zmalała powierzchnia rezerwy pod cmentarz oraz lasów w granicach obszarów ochrony przyrody.

W wyniku zmiany Studium strefa przyrodnicza miasta została powiększona o 42,85 ha, strefa miejska została ograniczona o 42,53 ha, o 0,32 ha zmniejszyła się strefa śródmiejska.

Wprowadzenie odpowiednich modyfikacji kierunków zagospodarowania przestrzennego, które realizują ww. cele, poprzedziła aktualizacja uwarunkowań rozwoju miasta Otwocka.

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

15.2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

15.2.1. Koncepcja rozwoju przestrzennego miasta

Otwock spełniać będzie kilka funkcji, z których podstawowymi są:

- przygotowanie miasta do roli suburbium Warszawy - miejsca lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej,
- wzmocnienie roli miasta jako ośrodka administracji szczebla powiatowego i centrum usług publicznych i komercyjnych ponadlokalnych dla powiatu otwockiego,





- wzmocnienie roli miasta jako samodzielnego organizmu miejskiego samowystarczalnego w zakresie miejsc pracy,
- historyczna rola Otwocka jako kurortu klimatycznego, predysponowanego obecnie do rozwoju obiektów związanych z odnową biologiczną,
- utrzymanie roli miasta jako unikatowego ośrodka leczenia zamkniętego chorób płuc i krążenia,
- wzmocnienie roli miasta jako ośrodka wypoczynku weekendowego i świątecznego dla aglomeracji warszawskiej.

15.2.2. Konieczne działania dla realizacji przyjętego rozwoju

Za najważniejsze działania dla realizacji wielofunkcyjnego rozwoju struktury przestrzennej miasta uznano:

- wykreowanie centrum Otwocka;
- wyznaczenie terenów dla nowej zabudowy: ukształtowanie zespołu - założenia leczniczo-wypoczynkowego, skupiającego obiekty i obszary przeznaczone do aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych;
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej zapewniającej miejsca pracy na miejscu;
- zachowanie „zielonego trzonu” miasta;
- uporządkowanie układu komunikacyjnego miasta;
- uzbrojenie nowych terenów rozwojowych;

15.2.3. Kierunki rozwoju przestrzennego

Strefy strukturalne

Miasto podzielono na następujące strefy strukturalne:

- city,
- śródmiejską,
- miejską,
- podmiejską,
- przyrodniczą,

tworzące podstawowy system rozwojowy miasta, dla których to stref wskazano maksymalne wysokości zabudowy oraz maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy.





Rejony funkcjonalne

Wyznaczono następujące rejony funkcjonalne:

- rejony mieszkaniowe, z ~~[terenami obszarami]~~¹ mieszkaniowo-usługowymi M/U [, ~~obszarami mieszkaniowo-usługowymi M/U1]~~¹ i ~~[terenami obszarami]~~¹ mieszkaniowymi M;
- rejony przyrodniczo-mieszkaniowe, z ~~[terenami zieleni leśnej dopuszczonymi do zabudowy ekstensywnej]~~ ~~obszarami mieszkaniowymi, zabudowy ekstensywnej]~~¹ ME [, ~~obszarami mieszkaniowymi, zabudowy ekstensywnej ME1, obszarami zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych MNL1]~~⁹⁸¹ oraz ~~[terenami obszarami]~~¹ zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych MNL;
- rejony przyrodniczo-wypoczynkowe, z ~~[terenami leśnymi i zieleni naturalnej położone w granicach form ochrony przyrody (w tym tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego)]~~ zielenią naturalną, w tym lasami w granicach obszarów ochrony przyrody]¹ ZN/ZL, [, zielenią naturalną, w tym lasami w granicach obszarów ochrony przyrody ZN/ZL1,]¹ ~~[terenami leśnymi lasami]~~¹ ZL [oraz lasami ZL1]¹, ~~[terenami parków leśnych parkami leśnymi]~~¹ ZL/ZP i ~~[terenami zieleni publicznej, w tym ogródków działkowych zielenią publiczną, w tym ogródkami działkowymi]~~¹ ZP [i zielenią publiczną, w tym ogródkami działkowymi ZP1]¹ oraz ~~[terenami obszarami zabudowy]~~¹ usług zdrowia UZ, [obszarami zabudowy usług zdrowia UZ1,]¹ ~~[terenami obszarami]~~¹ usług turystyki ~~[i sportu]~~¹ CUT i ~~[terenami obszarami]~~¹ usług sportu i rekreacji ~~[(aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych)]~~¹ US/ZR [, oraz ~~obszarami usług sportu i rekreacji US/ZR1]~~⁹⁹¹;
- rejony aktywizacji gospodarczej z ~~[terenami obszarami]~~¹ produkcyjno-technicznymi [PF PT1]¹, ~~[terenami obszarami]~~¹ usługowo-produkcyjnymi U/P, [obszarami usługowo-produkcyjnymi U/P1,]¹ ~~[terenami funkcji centralnych miasta funkcjonalnym centrum miasta]~~¹ C, ~~[terenami obszarami]~~¹ usługowo-mieszkaniowymi U/M, [obszarami usługowo-mieszkaniowymi U/M1,]¹ ~~[terenami obszarami]~~¹ usługowymi U i ~~[terenami usług ekstensywnych usługami ekstensywnymi]~~¹, w zieleni UE;
- rejony technicznej obsługi miasta.

[]¹ zmiana SUiKZP

[]¹ zmiana SUiKZP





Dla poszczególnych rejonów ustalono wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalne powierzchnie działek budowlanych.

¹⁰⁰Bilans obszarów funkcjonalnych po zmianie z 2023 r. przedstawia tabela.

symbol obszaru funkcjonalnego	nazwa obszaru funkcjonalnego	[ha]	%
C	obszar funkcjonalnego centrum miasta	99,3	2,1%
CUT	obszar usług sportu, rekreacji i turystyki	43,5	0,9%
M	obszar mieszkaniowy	591,1	12,5%
ME	obszar mieszkaniowy zabudowy ekstensywnej	277,5	5,9%
MNL	obszar zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych	735,9	15,6%
M/U	obszar mieszkaniowo-usługowy	290,4	6,1%
U/M	obszar usługowo-mieszkaniowy	209,7	4,4%
U	obszar usługowy	54,1	1,1%
UE	obszar usług ekstensywny w zieleni	45,0	1,0%
UZ	obszar zabudowy usług zdrowia	120,2	2,5%
PT	obszar produkcyjno-techniczny	46,7	1,0%
U/P	obszar usługowo-produkcyjny	199,6	4,2%
ZC	cmentarz, rezerwa pod cmentarz	20,4	0,4%
US/ZR	obszar usług sportu i rekreacji	234,2	4,9%
ZP	zielen publiczna w tym ogródki działkowe	49,0	1,0%
ZL/ZP	park leśny	58,1	1,2%
ZN/ZL	zielen naturalna lub las w granicach obszarów ochrony przyrody	1123,2	23,7%
ZL	lasy	59,5	1,3%
W	wody otwarte	78,1	1,7%
I	infrastruktura	60,0	1,3%
KK	kolej	29,9	0,6%
KD	układ drogowy	305,8	6,5%
	razem miasto Otwock	4731,0	100,0%

Bilans rejonów funkcjonalnych po zmianie Studium z 2023 r. przedstawia tabela

rejon funkcjonalny	ha	%
rejon mieszkaniowy (M/U, M)	881,4	19%
rejon przyrodniczo-mieszkaniowy (ME, MNL)	1013,3	21%
rejon przyrodniczo-wypoczynkowy (ZN/ZL, ZL, ZL/ZP, UZ, CUT, ZP, US/ZR)	1687,6	36%
rejon aktywizacji gospodarczej (PT, U/P, C, U/M, U, UE)	654,4	14%
rejon technicznej obsługi miasta (I, ZC)	80,4	2%

¹⁰⁰ Tabele z bilansami wstawiono w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





transport	335,8	7%
wody otwarte	78,1	2%
razem miasto Otwock	4731,0	100%

15.2.4. Kierunki rekompozycji struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta

Założono następujące zasadnicze kierunki rekompozycji:

- uporządkowanie i wypełnienie istniejącej tkanki miejskiej w części zachodniej miasta;
- rozwój pasm zabudowy w części wschodniej miasta wzdłuż głównych ciągów drogowych;
- zachowanie „zielonego trzonu” miasta;
- ochrona kompleksu szpitalnego, skupiającego obiekty lecznictwa zamkniętego;
- wyznaczenie obszaru wschodniej dzielnicy przemysłowej;
- ukształtowanie otwockiego centrum.

Wskazano główne założenia urbanistyczne kształtujące atrakcyjne przestrzenie publiczne:

- otwockie centrum, usytuowane w rejonie dworca kolejowego Otwock,
- aleja parauzdrowska ukształtowana w oparciu o przebieg ul. Grunwaldzkiej,
- bulwar nad Świdrem,
- ciąg spacerowy poprowadzony w dolnych partiach pasma wydmowego.

Dla poprawności rozwoju miasta przyjęto wskaźniki "wyposażenia" miasta w infrastrukturę społeczną, w tym oświatę, usługi zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji oraz kultury.

15.2.5. Środowisko przyrodnicze

Wskazano główne walory środowiska przyrodnicze, w tym wały i wzniesienia wydmowe, doliny rzeczne, lasy i zieleń naturalną, główne i lokalne powiązania ekologiczne.

Wskazano formy ochrony przyrody, występujące na obszarze miasta:

- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły;
- Rezerваты - *Pogorzelski Mszar, Świder, Wyspy Świdorskie,*
- Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z jego otuliną,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,





- pomniki przyrody.
Jako kierunki działań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustalono m.in.:
- zachowanie i wzmacnianie systemu przyrodniczego miasta;
- wzmocnienie kondycji ekologicznej lasów;
- opracowanie programu przystosowania lasów do pełnienia funkcji rekreacyjno-turystycznej i leczniczo-wypoczynkowej;
- ochronę cyrkulacji wody w środowisku.

15.2.6. Środowisko kulturowe

Na środowisko kulturowe Otwocka składają się:

- historyczny układ urbanistyczny poszczególnych fragmentów miasta - ogrodu;
- obiekty zabytkowe;
- miejsca historyczne włączone w sieć szlaków turystycznych;
- stanowiska archeologiczne.

Jako główne działania wyszczególniono m.in.:

- utrwalenie pensjonatowo-letniskowych funkcji miasta;
- zachowanie historycznie ukształtowanego centrum Otwocka;
- zachowanie tam, gdzie jest to możliwe, dużych powierzchni parceli;
- zachowanie historycznej funkcji handlowej i mieszkaniowej w centrum i przy głównych ulicach;
- ochronę widoku obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ich zabezpieczenie;
- zachowanie bez zmian, elementów układu przestrzennego i ulic tych założeń przestrzennych, które spełniały idee miast ogrodów.

Uznano, iż najlepszym i najskuteczniejszym sposobem ochrony unikalnego charakteru zespołów o historycznym układzie przestrzennym będzie ustanowienie w mieście Parku Kulturowego.

15.2.7. Kierunki rozwoju funkcji wypoczynkowo-leczniczej i rekreacyjnej

Wskazano na potrzebę podjęcia działań dla realizacji bogatej oferty leczniczo-wypoczynkowej (w tym parauzdrowiskowej) dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej poprzez wykorzystanie unikalnych w skali kraju zasobów przyrodniczych miasta, zarówno dla





obsługi mieszkańców Otwocka jak i przede wszystkim przyjezdnych z obszaru aglomeracji warszawskiej.

15.2.8. Kierunki kształtowania systemu transportu

Za główne cele rozbudowy systemu transportowego uznano:

- rozwój połączeń drogowych z układem dróg krajowych i wojewódzkich;
- ukształtowanie sprawnego wewnątrzmijskiego układu drogowego;
- wyeliminowanie ruchu ciężkiego z obszaru miasta poprzez utworzenie baz przeładunkowych na obrzeżach miasta;
- jakościowe zmiany w funkcjonowaniu transportu zbiorowego, w szczególności komunikacji kolejowej;
- zorganizowanie systemu parkowania pojazdów;
- wytworzenie układu ścieżek rowerowych.

Wskazano układ drogowo uliczny, zakładający tranzyt po obrzeżach miasta (drogi 17 i 801) a także wytworzenie układu dróg zbiorczych tworzących pętlę wokół centrum miasta i rozprowadzających ruch z tej pętli we wszystkich kierunkach wewnątrz miasta.

15.2.9. Systemy infrastruktury technicznej - koncepcja rozwoju

Za główne cele rozbudowy systemów infrastruktury technicznej uznano:

- zapewnienie poprawy standardu usług komunalnych,
- zwiększenie niezawodności systemów infrastruktury,
- zminimalizowanie niekorzystnego ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

Wskazano tereny obiektów infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej - zarówno istniejące, jak i projektowane.

15.2.10. Obszary wyznaczone do objęcia obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obszary, dla których zaistnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych, to:

- obszar Parku Kulturowego,
- obszary przewidziane do przeprowadzenia procedury scaleń,





- obszar przestrzeni publicznych - strefa city,
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne to przede wszystkim:

- centralna część Soplicowa,
- północna część Świdra w rejonie ulic Kossaka-Zielonej,
- centralna i północna część Wólki Mładzkiej.

Wskazano także obszary, dla których miasto powinno sporządzić plany miejscowe.

15.2.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Studium wskazuje tereny rolne pod zabudowę i pod zagospodarowanie rekreacyjno – wypoczynkowe, zakładając całkowitą likwidację działalności rolniczej w mieście.

W studium wskazano system terenów leśnych do zachowania, a także lasy możliwe do przekształcenia w parki leśne. Lasy mają pełnić głównie funkcje klimatyczne i rekreacyjne.

15.2.12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

W tekście Studium i na rysunkach wskazano na obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wskazano potrzeby ograniczenia inwestowania na tych obszarach, w tym ograniczenia zabudowy.

Dodatkowo wskazano problem podtopień związanych z niewłaściwym odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych.

Wskazano na konieczność ograniczenia zabudowy na skarpie doliny Świdra oraz na wydmach.

15.2.13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie Otwocka nie występują obiekty ani obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

15.2.14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na terenie Otwocka nie występują obszary pomników zagłady, ani ich strefy ochronne.





15.2.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji

Studium wskazuje obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji, w tym m.in.:

- obszar ścisłego centrum oraz obszar Zamlądza i Mładza,
- zespoły zabudowy objęte strefą ochrony WKZ,
- większość przestrzeni ulicznych,
- strefę leczniczo-wypoczynkową,
- rejon Narodowego Centrum Badań Jądrowych w Świerku,
- teren byłego składowiska odpadów.

15.2.16. Zagospodarowanie związane z zarządzaniem kryzysowym

Studium wskazuje ujęcia wody, które należy utrzymać w stałej gotowości eksploatacyjnej.

15.2.17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Studium wskazuje teren zamknięty - linię kolejową.

