



wszystkim na aktualnej Wieloletniej Prognozie Finansowej Powiatu Otwockiego (WPF), która uwzględnia wskaźniki wzrostu gospodarczego oraz inne parametry definiowane indywidualnie dla poszczególnych kategorii klasyfikacji budżetowej.

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

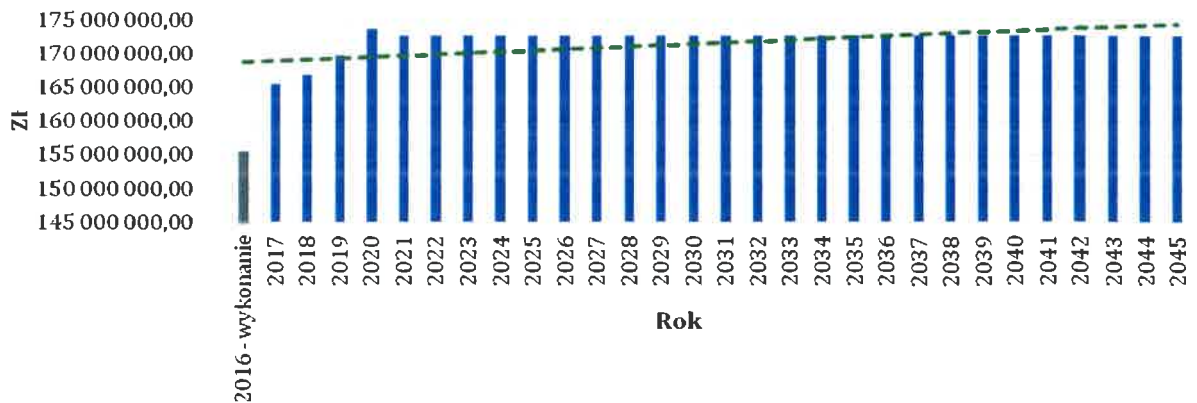
Tabela. Prognoza dochodów, wydatków i wyników budżetu miasta Otwocka na lata 2017-2045 (zł)

Lata	Dochody gminy (ogółem)	Dochody bieżące, w tym:	Podatek od nieruchomości	Subwencje ogólne	Wydatki gminy (ogółem)	Wydatki bieżące	Wydatki majątkowe	Wynik budżetu (ogółem)
2016- wykonanie	155,53	153,13	34,87	24,94	156,57	139,96	16,61	-1,04
2017	165,56	157,71	34,53	25,91	183,13	151,02	32,11	-17,57
2018	166,91	161,54	35,15	26,76	164,79	157,79	7,00	2,11
2019	169,81	165,04	35,78	27,64	166,59	158,09	8,50	3,21
2020	173,65	168,89	36,42	28,55	170,44	160,94	9,50	3,21
2021	172,65	168,89	36,42	28,55	169,44	160,94	8,50	3,21
2022	172,65	168,89	36,42	28,55	170,29	161,29	9,00	2,36
2023	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2024	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2025	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2026	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2027	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2028	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2029	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2030	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2031	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2032	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2033	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2034	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2035	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2036	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2037	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2038	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2039	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2040	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2041	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2042	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2043	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
2044	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00

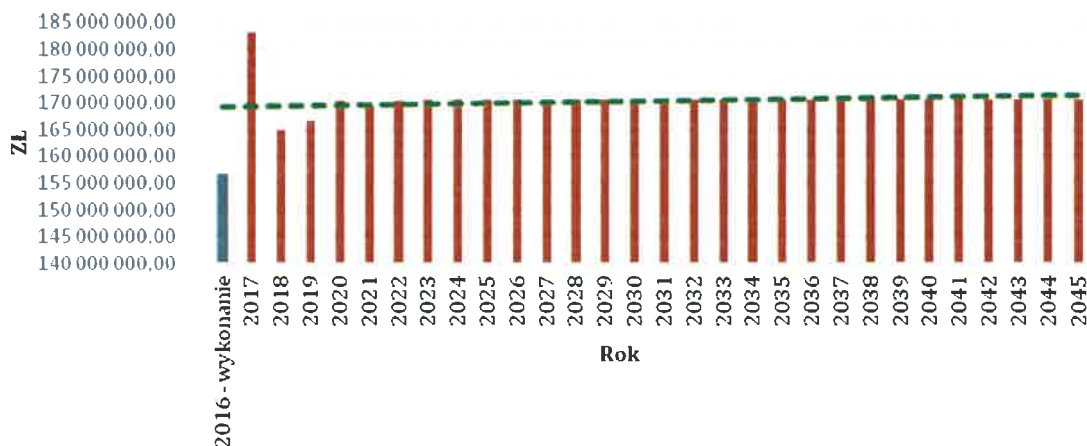


2045	172,65	168,89	36,42	28,55	170,65	161,65	9,00	2,00
------	--------	--------	-------	-------	--------	--------	------	------

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)



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



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

Zakładając etapowe i sukcesywne zainwestowanie terenów rozwojowych gminy tj. położonych w zwartych strukturach zabudowy i na obszarach określonych w planach miejscowych, należy założyć, iż w pierwszej kolejności zainwestowane będą pierwsze z nich a następnie te drugie (także w etapach), co oznacza, że wydatki na infrastrukturę mogą być rozłożone w czasie i dostosowane do zainteresowania inwestorów konkretnymi obszarami. Zgodnie z założeniami powyżej, przyjęto że wydatki majątkowe obejmujące głównie wydatki na infrastrukturę komunikacyjną, techniczną i społeczną, służącą realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, przyjmą corocznie ten sam poziom: do 2027 r. zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową Miasta Otwocka, a następnie 5,27 % ogółu wydatków budżetowych (jako wypadkowa sytuacji dochodowej gminy, jej dynamiki oraz przyjętej przez gminę strategii rozwoju i zagospodarowania przestrzennego, w tym zrealizowanych i planowanych inwestycji





lokalnych i ponadlokalnych), choć w rzeczywistości będą one ulegać dużym wahaniom rocznym. Na tej podstawie obliczono, że wydatki inwestycyjne na infrastrukturę komunikacyjną, techniczną i społeczną w mieście Otwocku w latach 2017-2045 wyniosą łącznie 281 612 943,00 zł.

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

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

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

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

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

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

Powyższa analiza wykazuje, że:

* Opracowanie PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.





- 1) możliwe jest zaplanowanie w kierunkach rozwoju przestrzennego zmiany Studium, terenów nowej zabudowy usługowej poza terenami dotychczas pod ten cel przeznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych lub poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ponieważ w końcowym bilansie wykazano zapotrzebowanie na ok. 24 709,4 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- 2) nie można przewidywać terenów nowej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej poza terenami dotychczas przeznaczonymi pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ponieważ w końcowym bilansie wykazano nadpodaż 1 440 767,6 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej oraz nadpodaż 3 877,6 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej.

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

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

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

Powierzchnia terenów aktualnie niezainwestowanych przeznaczonych pod zainwestowanie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego Studium zdecydowanie przekracza zapotrzebowanie miasta w zakresie zapewnienia rezerw terenów pod zainwestowanie i zabudowanie w ilości wynikającej z wyliczonego bilansu terenów w perspektywie 29 lat. **W zmianie Studium nie ma więc możliwości wskazywania pod zabudowę nowych terenów (mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych) innych niż położonych w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych zabudowy oraz przeznaczonych pod ten cel w obowiązujących planach miejscowych.]¹**

[¹] zmiana SUIKZP





8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

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

Grunty komunalne stanowią niewielki odsetek całości gruntów. Gmina jest w właścicielu niespełna 300 ha, co stanowi około 6% ogólnej powierzchni gruntów.

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

Z kolej grunty dawnych wsi - Mładza, Jabłonny, Wólki Mładzkiej i Świerku - to dawne porolne podziały na długie na kilkaset metrów i wąskie na kilka metrów działki ewidencyjne.

Wnioski

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

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

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

Obszar zmiany Studium położony jest częściowo w granicach:

- 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (rozdz. 8a.1),
- 2) otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (rozdz. 8a.2),





- 3) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (rozdz. 8e),
- 4) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (rozdz. 8e),
- 5) udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy) (rozdz. 8c).

Ponadto w granicach zmiany Studium zlokalizowane są:

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

8a.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

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

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

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

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

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





8a.2. Otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego

Mazowiecki Park Krajobrazowy został utworzony Uchwałą Nr XV/75/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Siedlcach z dnia 30 maja 1986 r. w sprawie utworzenia Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Aktualnie obowiązującym aktem, ustalającym park krajobrazowy wraz z otuliną jest Rozporządzenie Nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka. Park wraz z otuliną obejmuje obszar o powierzchni 23702ha, w tym powierzchnia otuliny wynosi 7992ha. Dla parku krajobrazowego Rozporządzeniem Nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 kwietnia 2004 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka na okres 20 lat, został ustalony plan ochrony.

8a.3. Pomniki przyrody

W granicach zmiany Studium zlokalizowane są następujące pomniki przyrody:

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

8a.4. Aktualizacja wykazu wojewódzkiej ewidencji zabytków

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

Lp.	Obiekt	Adres
1.	dom	Chopina 11
2.	Dom	Chopina 17
3.	Dom	Fredry 9
4.	Dom	Fredry 12





5.	budynek „Zofiówka”	Kochanowskiego 10
6.	Dom	Konopnickiej 4
7.	willa "Leonówka"	Konopnickiej 12/14
8.	Pensjonat	Konopnickiej 7
9.	Dom	Kilińskiego 7A
10.	dom	Konopnickiej 11
11.	dom	Konopnickiej 22
12.	pensjonat „Szeliga II”	Kościelna 16
13.	dom „Szeliga I”	Kościelna 18
14.	willa	Kościelna 19
15.	willa	Kościelna 22
16.	willa „Podole”	Kościuszki 15
17.	willa Gen. Jacymirskiego	Kościuszki 19
18.	dom wielorodzinny	Kościuszki 20
19.	dom Sanatorium Wiśniewskiego	Kościuszki 21A
20.	Sanatorium Wiśniewskiego	Kopernika 8 i Kościuszki 21A
21.	Willa "Aleksandryn"	Kościuszki 29
22.	Willa "Elhade"	Kościuszki 30
23.	Willa "Róża"	Kościuszki 32
24.	Willa	Kościuszki 37
25.	Willa	Kościuszki 39
26.	Willa "Danuta"	Krasińskiego 2
27.	Willa "Na Górcze"	Kruczkowskiego 10
28.	Willa J. Szwarca	Kubusia Puchatka 40
29.	Willa	Literacka 10
30.	Dom	Narutowicza 51
31.	Dom	Narutowicza 53
32.	dom wielorodzinny	Narutowicza 78
33.	Dom Kultury	Narutowicza 82C
34.	Dom	Piłsudskiego 8/14
35.	Willa	Piłsudskiego 9
36.	Dom	Piłsudskiego 22
37.	Willa "Epsztainów"	Prusa 1/3
38.	Willa "Kasperowiczówka"	Prusa 13
39.	Willa "Stasin"	Reymonta 16
40.	willa "Lala"	Reymonta 29
41.	Dom	Reymonta 36/38
42.	dom wielorodzinny	Reymonta 59
43.	Budynek d. wagi samochodowej z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	Reymonta 83/91
44.	Dyspozytornia karetek z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium	Reymonta 83/91





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

8a.4. Aktualizacja rejestru zabytków

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

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



4.	Pensjonat Ołtuskiego	Willowa 6	A-62] ¹
----	----------------------	-----------	--------------------

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

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

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

W granicach zmiany Studium nie występują złoża kopalin.

Zmiana Studium częściowo zlokalizowana jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy). Zbiornik będący obszarem wysokiej ochrony, ma 2085 km² powierzchni całkowitej, szacunkowe jego zasoby dyspozycyjne wynoszą 1000 tys. m³/d, a moduł zasobów dyspozycyjnych 5,55 l/skm, średnia głębokość ujęcia 60 m.

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

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

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

- 1) RW20001725588 – Dopływ z Karczewa, potok nizinny piaszczysty, zlewnia JCWP rzecznej na obszarze dorzecza Wisły, status – naturalna, aktualny stan lub potencjał – zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona, dobry stan ekologiczny i chemiczny,

[¹] zmiana SUiKZP





- 2) RW2000192569 – Świder od Świdra Wschodniego do ujścia, Rzeka nizinna piaszczysto-gliniasta, zlewnia JCWP rzecznej na obszarze dorzecza Wisły, status – naturalna, aktualny stan lub potencjał – zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona, dobry stan ekologiczny i chemiczny,
- 3) RW200024255899 - Jagodzianka od dopływu z Regut do ujścia, Rzeka organiczna, zlewnia JCWP rzecznej na obszarze dorzecza Wisły, status – naturalna, aktualny stan lub potencjał – zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona, dobry stan ekologiczny i chemiczny.

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

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

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

8e. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

{Obszary szczególnego zagrożenia wystąpienia powodzi}

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

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

Zgodnie z art. 88l ust. 1 ustawy prawo wodne, na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed





powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe,
w tym:

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

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

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

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

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

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne.]¹

9. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

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





Za zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych zostały przyjęte zadania z wniosków do zmiany studium nadesłanych przez organy uzgadniające oraz wynikające z Planu Zagospodarowania [oraz wniosków złożonych do obecnej zmiany Studium]¹.

Do podstawowych celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym zaliczyć należy:

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

Wnioski:

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

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

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





3) z zakresu transportu kolejowego – prace na linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk, na odcinku Warszawa – Otwock, Dęblin- Lublin.]¹

10. OCENA STANU ZAGOSPODAROWANIA MIASTA - OKREŚLENIE POŻĄDANYCH FUNKCJI ROZWOJOWYCH

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

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

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

[¹] zmiana SUiKZP





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

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

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

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

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

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

[1] zmiana SUIKZP





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

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

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

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

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

~~Zakład Energetyki Ciepłej prowadzi inwestycje modernizujące oraz rozbudowę sieci ciepłej w rejonach będących w jej zasięgu.~~

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

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

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





energii (poprzez budowę farmy fotowoltaicznej), oraz w edukację ekologiczną wśród mieszkańców Otwocka.]'

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

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

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

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

Wady komunikacji publicznej to:

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

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

- budowa przepraw przez Wisłę w ciągu ~~[autostrady A-2,]~~' drogi nr 721,
- budowa Wschodniej Obwodnicy Warszawy,
- budowa Trasy Olszynki Grochowskiej,

[]' zmiana SUiKZP





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

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

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

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

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

[¹] zmiana SUiKZP





- centrum badań naukowych i produkcji z zakresu zastosowania nowych technologii np. w medycynie.
byłby to zespół miejsc pracy na miejscu, w Otwocku, dobrze skomunikowany z Warszawą poprzez drogę krajową nr 17, rozbudowywany w oparciu o już tworzący się zespół usługowo-magazynowo-prodykcyjny w rejonie Narodowego Centrum Jądrowego - w wersji najbardziej idealistycznej byłaby to produkcja ekologicznie czysta i usytuowana blisko placówek medycznych wykorzystujących ją w praktyce leczniczej i rehabilitacyjnej
- zaplecza dla rozwoju budownictwa jednorodzinnego dla klasy średniej pracującej w Warszawie, ale mieszkającej w Otwocku.
wymagać to będzie wskazania miejsca lokalizacji zespołu zabudowy rezydencjonalnej, na tyle atrakcyjnego, by przyciągnąć bogatszych inwestorów;

oraz przede wszystkim

- leczniczej i rekreacyjnej dla aglomeracji warszawskiej.
leczenie chorób układu oddechowego, krążenia, reumatyzmu i chorób wieku starczego, odnowa biologiczna - wiązać się będą z:
 - utrzymaniem roli miasta, jako unikalnego ośrodka lecznictwa zamkniętego chorób płucnych i krążenia,
 - rozwinięciem roli Otwocka jako ważnego rejonu rekreacyjno-wypoczynkowego z usługami typu spa,
 - wzmocnieniem roli miasta jako ośrodka wypoczynku świątecznego dla aglomeracji warszawskiej.

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

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





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

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

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

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

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

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





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

[Przed przystąpieniem do zmiany Studium opracowano nową ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka – wykonaną przez PHU Maxi Usługi Urbanistyczne. Analizy zgodności studium z obowiązującym prawem wykazały, że nie jest ono w pełni aktualne, a więc należy uzupełnić opracowanie o brakujące zagadnienia. Ponadto autorzy opracowania zwrócili uwagę na obecność braków merytorycznych zarówno w części uwarunkowań, jak i kierunków.]¹

[¹ zmiana SUiKZP





STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA

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]¹



¹ zmiana SUIKZP





SPIS TREŚCI

TOM II - KIERUNKI ROZWOJU

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA	7
1.1. OSIĄGNIĘCIE WYSOKIEGO STANDARDU ZAMIESZKANIA, PRACY I WYPOCZYNKU	7
1.2. WYKSZTAŁCENIE KORZYSTNEGO PRZESTRZENNEGO WIZERUNKU MIASTA	7
1.3. WYKREOWANIE ZNACZĄCEGO OŚRODKA WIELOFUNKCYJNEGO O CHARAKTERZE PONADLOKALNYM	8
1.4. OCHRONA NAJCENNIEJSZYCH ZASOBÓW I WALORÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	8
2. UWARUNKOWANIA REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA - SYNTEZA UWARUNKOWAŃ	9
2.1. UWARUNKOWANIA SPRZYJAJĄCE REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	9
2.2. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ PRZESTRZENNY	10
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OTWOCKA	12
3.1. KONCEPCJA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA	12
3.2. KONIECZNE DZIAŁANIA DLA REALIZACJI PRZYJĘTEGO MODELU ROZWOJU	15
3.3. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	16
3.3.1. Strefy strukturalne	17
3.3.2. Rejony funkcjonalne	19
3.4. KIERUNKI REKOMPOZYCJI STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA	42
3.4.1. Kierunki działań porządkujących, modernizacyjnych i rozwojowych	42
3.4.2. Obszary strategiczne	42
3.4.3. Główne założenia urbanistyczne	43
3.4.4. Kierunki rozwoju infrastruktury społecznej	44
4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	46
4.1. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	46
4.1.1. Główne walory środowiska przyrodniczego	46
Główne walory środowiska przyrodniczego kształtujące przestrzeń miasta to:	46
4.1.2. Obiekty i obszary prawnie chronione	47
4.2. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	49
5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO MIASTA	51





5.1. ŚRODOWISKO KULTUROWE - OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE	51
5.1.1. Działania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, urbanistyki i architektury	51
5.1.2. Obiekty wpisane do rejestru WKZ	53
5.1.3. Obiekty inne niż wpisane do rejestru WKZ [umieszczone w gminnej ewidencji zabytków] ¹	55
5.1.4. Archeologiczne dobra kultury	56
5.2. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	57
6. KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJI WYPOCZYNKOWO-LECZNICZEJ I REKREACYJNEJ	58
7. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU TRANSPORTU	59
7.1. CELE I KIERUNKI ROZWOJU	59
7.2. ROZWÓJ SYSTEMU KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ	60
7.2.1. Układ drogowo-uliczny	60
7.2.2. Komunikacja zbiorowa	62
7.2.3. Parkowanie	62
7.2.4. Ścieżki rowerowe	63
7.3. SIEĆ POWIĄZAŃ SYSTEMU TRANSPORTU	63
7.3.1. Układ drogowo-uliczny	63
7.3.2. Komunikacja zbiorowa	66
7.3.3. Parkowanie	67
7.3.4. Ścieżki rowerowe	68
7.4. DODATKOWE POSTULOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ DLA UZYSKANIA PLANOWANEGO KSZTAŁTU SYSTEMU TRANSPORTOWEGO	69
8. SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ- KONCEPCJA ROZWOJU	69
8.1. ZAKRES INWESTYCJI DLA URUCHOMIENIA TERENÓW ROZWOJOWYCH	69
8.2. CELE I KIERUNKI ROZWOJU	70
8.2.1. Zaopatrzenie w wodę	70
8.2.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych	70
8.2.3. Usuwanie odpadów stałych	72
8.2.4. Zaopatrzenie w gaz	73
8.2.5. Zaopatrzenie w ciepło	73
8.2.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną	74
8.2.7. Telekomunikacja	75
[8A. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM	75
8a.1. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	75
8a.2. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	76





9. OBSZARY WYZNACZONE DO OBJĘCIA OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	76
9.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	76
9.1.1. Obszary wskazane na podstawie przepisów odrębnych	77
9.1.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości	77
9.1.3. Obszary przestrzeni publicznych	77
9.1.4. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	77
9.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	77
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	79
11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	79
11.1. OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ	79
11.2. OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH	81
12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI	82
12.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ	82
12.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI	82
12.3. OBSZARY WSKAZANE DO REWITALIZACJI	82
12.4. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI	83
12.5. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI	83
12A. OBSZARY ZDEGRADOWANE	83
13. ZAGOSPODAROWANIE ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM KRYZYSOWYM	83
14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	84
15. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM	84



15.1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM ROZWIĄZAŃ	84
15.2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM	86
15.2.1. Koncepcja rozwoju przestrzennego miasta	86
15.2.2. Konieczne działania dla realizacji przyjętego rozwoju	87
15.2.3. Kierunki rozwoju przestrzennego	87
15.2.4. Kierunki rekompozycji struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta	88
15.2.5. Środowisko przyrodnicze	89
15.2.6. Środowisko kulturowe	90
15.2.7. Kierunki rozwoju funkcji wypoczynkowo-leczniczej i rekreacyjnej	90
15.2.8. Kierunki kształtowania systemu transportu	90
15.2.9. Systemy infrastruktury technicznej - koncepcja rozwoju	91
15.2.10. Obszary wyznaczone do objęcia obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	91
15.2.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	92
15.2.12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	92
15.2.13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	92
15.2.14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych	92
15.2.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji	92
15.2.16. Zagospodarowanie związane z zarządzaniem kryzysowym	93
15.2.17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	93



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.]¹

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 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

[¹ zmiana SUiKZP





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 wydmowe, tworzące ciągi ekologiczne o znaczeniu lokalnym;
- mniejsze zespoły leśne pełniące funkcje obszarów przewietrzających tereny zabudowy miejskiej, łączące główne ciągi ekologiczne terenu;
- lasy wewnątrz miasta, mające korzystne oddziaływanie na warunki klimatu lokalnego;
- dolina rzeki Świder o naturalnym charakterze i atrakcyjnym ukształtowaniu.





2. UWARUNKOWANIA REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA - SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

2.1. UWARUNKOWANIA SPRZYJAJĄCE REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Cechy, które sprzyjają rozwojowi Otwocka to:

- położenie Otwocka w regionie zaliczanym w skali kraju do najbardziej atrakcyjnych dla lokalizacji inwestycji - w obszarze metropolitalnym Warszawy;
- uprzywilejowana w stosunku do okolicznych ośrodków konkurencyjnych pozycja Otwocka jako stolicy powiatu;
- relatywnie dobre powiązania komunikacyjne, zarówno w układzie lokalnym (z Warszawą) jak i regionalnym i krajowym;
- pozytywny wizerunek miasta u mieszkańców Warszawy wynikający z utrwalonej w świadomości warszawiaków tradycyjnej, dawnej funkcji letniskowej, wypoczynkowej i uzdrowiskowej Otwocka;
- kompozycja urbanistyczna poszczególnych dzielnic Otwocka niosąca w sobie ciągle czytelną informację o genezie ich powstania - stanowi to dobry punkt wyjścia do stworzenia układu miejskiego o czytelnym podziale przestrzennym i funkcjonalnym, o zróżnicowanym krajobrazie;
- zachowane w strukturze miasta założenia urbanistyczne o charakterze „miast ogrodów” (Soplicowo i Śródborów), będące odzwierciedleniem modnych idei projektowych z okresu międzywojennego;
- duże zasoby interesującej, aczkolwiek wymagającej rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej i budynków wyspecjalizowanych usług zdrowia i wypoczynku, w tym lecznictwa sanatoryjnego typu spa z cennym krajobrazowo sąsiedztwem terenów otwartych;
- znaczne rezerwy działek budowlanych z drzewostanem leśnym – bardzo cenionych na rynku warszawskim;
- przebieg przez wschodnią, słabo zainwestowaną część miasta drogi krajowej nr 17, w powiązaniu z istniejącym Narodowym Centrum Badań Jądrowych, stwarzający szanse





rozwoju rejonu przeznaczonych 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:]¹~~
- 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;

[¹] zmiana SUiKZP





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

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OTWOCKA

3.1. KONCEPCJA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

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

Główne atuty miasta to:

- jego renoma jako suburbium Warszawy - podwarszawskiej miejscowości mieszkaniowej, posiadającej jeszcze spory zasób działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową,





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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

Tereny na wschód od linii kolejowej, szczególnie te położone na wysokości przystanku kolejowego Świder, wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej, posiadające najwyższe walory przyrodniczo-klimatyczne są obecnie odłogowane, lub zagospodarowane ekstensywnie i stanowią cenną rezerwę terenową pod realizację terenochłonnych obiektów i obszarów





służących aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych, mogą też być wykorzystywane jako tereny rozwoju mieszkalnictwa, tym bardziej, że takie procesy już tu występują.

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

3.2. KONIECZNE DZIAŁANIA DLA REALIZACJI PRZYJĘTEGO MODELU ROZWOJU

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

- wykreowanie centrum Otwocka poprzez:
 - wyznaczenie terenów usługowych,
 - uporządkowanie komunikacji, w tym wyznaczenie strefy ruchu pieszego,
- zachowanie „zielonego trzonu” miasta, którego głównymi elementami są:
 - zalesione wały i wzniesienia wydmore,
 - 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.

3.3. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Wielowątkowość zagospodarowania przestrzennego Otwocka to cecha, która ukształtowała się w wyniku specyficznej, zmiennej historii jego rozwoju. Z jednej strony wprowadziło to chaos przestrzenny, z drugiej, może być zacynem 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 (mieszaniowych, 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.]¹

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 Kółtątaja-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,

[¹] zmiana SUiKZP





- 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, a także obejmująca rejon przystanku kolejowego Świder oraz rejon Narodowego Centrum Badań Jądrowych (d. Instytutu Energii Atomowej) i drogi krajowej nr 17, skupiająca zabudowę o średniej intensywności, w większości na działkach o prawidłowych podziałach geodezyjnych;
maksymalna wysokość w tej strefie to 12,0m z dopuszczeniem realizacji zabudowy o wysokości 13,0m dla zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej [oraz 18 m dla inwestycji celu publicznego z zakresu usług sportu na obszarze W1-1]¹;
maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:
 - 1,2 dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej;
 - 0,5 dla zabudowy jednorodzinnej;
- **Strefa podmiejska** - obejmująca tereny zabudowy o niskiej intensywności, dominująca we wschodniej części miasta (dawne wsie) i w pasie nadzalewowym Świdra u jego ujścia do Wisły;
maksymalna wysokość w tej strefie to 12,0 m;
maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:
 - 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 1,0 dla zabudowy usługowej w terenach M [i M1]¹;
 - 2,0 dla pozostałej zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- **Strefa przyrodnicza** – obejmująca zarówno tereny lasów, zieleńców, parków, układów wydmych, zadrzewień łęgowych doliny Świdra, z występującymi sporadycznie obiektami o funkcjach wypoczynkowych i unikatowych, jak i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o charakterze leśnym i zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej małogabarytowej, [oraz niewielkie obszary mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe]¹ zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 3. Zagospodarowanie strefy musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody;
 - maksymalna wysokość w tej strefie to:

[¹] zmiana SUIKZP





- 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]¹;
- 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.

3.3.2. Rejony funkcjonalne

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

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

Zasady zagospodarowania rejonów mieszkaniowych:

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

[1]¹ zmiana SUiKZP





Rejony mieszkaniowe obejmują tereny [i obszary]¹:

- mieszkaniowo-usługowe – M/U [, M/U1]¹,
- 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 o znaczeniu lokalnym i ogólnomiejskim, zarówno z zakresu usług socjalnych jak i komercyjnych, oraz zabudowy mieszkaniowej intensywnej i średnio intensywnej; dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o postulowanej maksymalnej powierzchni działki 800m², z wyjątkami wskazanymi w tabeli [. Ponadto na obszarze M/U1-1 dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z prawem do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach, gdzie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają lokalizację zabudowy wielorodzinnej lub kilkunastu rodzinnej.]¹;

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

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

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

[¹] zmiana SUIKZP





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]¹, Studium dopuszcza zachowanie lasów.

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog czynna (%)	Wielkość działek (m ²)	Pow. wydzielenia (ha)
M/U-1	miejska	45	500	19,32
M/U-2	miejska	45	500	37,97
M/U-3	miejska	45	500	9,41
M/U-4	miejska	45	500	8,17
M/U-5	miejska	45	500	30,19
M/U-6	miejska	60 (55)	500	6,80
M/U-7	miejska	60 (55)	800	14,24
M/U-8	miejska	60 (55)	800	12,63
M/U-9	miejska	60 (55)	800	10,02
M/U-10	miejska	60 (55)	800	11,43
M/U-11	miejska	60 (55)	800	5,77
M/U-12	miejska	60 (55)	800	2,53
M/U-13	miejska	60 (55)	800	6,51
M/U-14	miejska	60 (55)	800	4,88
M/U-15	miejska	60 (55)	800	7,64
M/U-16	śródmiejska	60 (55)	800	22,50
[M/U-17 M/U1-1] ¹	śródmiejska	60 (55)	[800 600] ¹	[27,70 24,84] ¹
M/U-18	miejska	70 (65)	1500	14,52
M/U-19	miejska	60 (55)	1500	13,55
M/U-20	miejska	60 (55)	1500	3,53
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

[¹] zmiana SUiKZP





[M/U-26 M/U1-2] ¹	podmiejska	60 (55)	1000	[14,00 24,86] ¹
[M/U-27]	podmiejska	60 (55)	1000	11,42] ¹
[M/U-28]	miejska	60 (55)	800	6,00] ¹
[M/U-29]	podmiejska	60 (55)	800	13,36] ¹
[M/U1-5]	przyrodnicza	70 (65)	800	0,09] ¹
[M/U1-6]	podmiejska	70 (65)	1000	0,30] ¹
[M/U1-4]	miejska	40 (25)	500	9,44] ¹
[M/U1-3]	przyrodnicza	30 (25)	800	0,75] ¹
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
M-9	miejska	60 (55)	1000	6,70
M-10	miejska	60 (55)	800	35,23
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]	miejska	60 (55)	800	[5,70

[1] zmiana SUiKZP





M1-3] ¹				4,88] ¹
[M-26 M1-7] ¹	podmiejska	60 (55)	1000	[6,07 4,74] ¹
[M-27 M1-2] ¹	miejska	60 (55)	1000	[6,75 5,72] ¹
[M-28 M1-6] ¹	podmiejska	70 (65)	[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-31 M1-4] ¹	podmiejska	60 (55)	800	[47,94 46,11] ¹
M-32	podmiejska	60 (55)	800	34,05
[M-33 M1-5] ¹	podmiejska	60 (55)	800	[35,34 33,11] ¹
M-34	podmiejska	70 (65)	800	14,51
M-35	podmiejska	70 (65)	800	9,91
[M1-9	podmiejska	70 (65)	1000	0,26] ¹

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 jednorodzinną na dużych działkach o powierzchni nie mniejszej niż określona dla poszczególnych wydziałów funkcjonalno-przestrzennych;
- obok funkcji mieszkaniowej preferowana jest lokalizacja usług unikatowych, takich jak: szeroko pojęte usługi zdrowia – odnowa biologiczna, chirurgia estetyczna, rehabilitacja,

[1] zmiana SUIKZP





domy opieki dla osób starszych lub wymagających opieki oraz szkoły artystyczne z campusem, usługi o profilu lecznictwa uzdrowiskowego typu *spa*, ośrodki pracy twórczej, ośrodki szkoleniowe, konferencyjno-wypoczynkowe, a także pensjonaty, hotele, zamknięte kluby, stowarzyszenia;

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

Rejony przyrodniczo-mieszkaniowe obejmują:

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

[Tereny Obszary]¹ mieszkaniowe zabudowy ekstensywnej ME [oraz obszary mieszkaniowe, zabudowy ekstensywnej ME1]¹ – 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

[¹] zmiana SUiKZP





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

[Teren Obszary]¹ zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych MNL [oraz obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych – 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 MEI]¹ 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, MNL1]¹ i MNL, Studium dopuszcza zachowanie lasów. Studium zachowuje lasy Skarbu Państwa będące w zarządzie Nadleśnictwa Celestynów, z wyjątkiem dopuszczenia przekształcenia gruntów leśnych na inwestycje celu publicznego.

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog czynna (%)	Wielkość działek (m ²)	Pow. wydzielenia (ha)
ME-1	przyrodnicza	70 (65)	1500	13,36
ME-2	przyrodnicza	70 (65)	1500	4,84
ME-3	przyrodnicza	70 (65)	1500	6,02
ME-4	przyrodnicza	60 (55)	800	20,79
ME-5	przyrodnicza	60 (55)	800	34,06
ME-6	przyrodnicza	65 (70)	1200	16,45
ME-7	przyrodnicza	60 (55)	1000	18,54
ME-8	przyrodnicza	70 (65)	1500	31,45
ME-9	przyrodnicza	65 (70)	1000	6,55
ME-10	przyrodnicza	70 (65)	1500	4,04
[ME-11 ME1-2] ¹	przyrodnicza	70 (65)	1500	[10,32 6,11] ¹
ME-12	przyrodnicza	70 (65)	2500	6,23
[ME-13 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
ME1-4	przyrodnicza	70 (65)	1000	0,43] ¹
MNL-1	przyrodnicza	70 (65)	2500	4,54
MNL-2	przyrodnicza	70 (65)	1500	19,60
MNL-3	przyrodnicza	70 (65)	1500	13,85
MNL-4	przyrodnicza	70 (65)	2500	2,07
MNL-5	przyrodnicza	70 (65)	1000	5,98

[¹] zmiana SUiKZP





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] ¹	przyrodnicza	80 (75)	2000	[11,21 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	[10,52 0,76] ¹
[MNL-28 MNL1-5] ¹	przyrodnicza	80 (75)	1500	[35,43 34,75] ¹
MNL-29	przyrodnicza	80 (75)	2500	6,86
MNL-30	przyrodnicza	70 (65)	1500	4,83
MNL-31	przyrodnicza	70 (65)	1500	20,21
MNL-32	miejska	60 (55)	1500	12,88
MNL-33	miejska	60 (55)	2500	16,28
MNL-34	przyrodnicza	80 (75)	1000	0,82
MNL-35	przyrodnicza	70 (65)	1500	35,49

[¹] zmiana SUiKZP





[MNL-36 MNL1-6] ¹	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

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 leczenia uzdrowiskowego typu *spa*, usługi sportu typu fitness, a także usług wypoczynkowych o charakterze ponadlokalnym (wypoczynek świąteczny i okazjonalny) wraz z towarzyszącymi im obiektami gastronomii czy drobnego handlu oraz pensjonatami;
- zaadaptowanie terenów leśnych na rzecz funkcji rekreacyjnej powinno uwzględnić zmienne warunki siedliskowe i chłonność rekreacyjną tych terenów oraz wymagania ochrony przyrody dla rezerwatu Świder oraz pozostałych rezerwatów;
- szczególny nacisk należy położyć na zapewnienie bezpieczeństwa wypoczywającym, zorganizowanie parkingów i wyposażenie terenów w podstawowe urządzenia sanitarne;
- w układzie terenów zieleni publicznej należy uwzględnić istniejące i projektowane ośrodki sportowe.

[1] zmiana SUiKZP





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

~~[Tereny leśne Lasy]¹ ZL [oraz lasy ZL1]¹ - to tereny lasów państwowych i prywatnych dopuszczone do adaptacji na funkcje rekreacyjne bez prawa zabudowy, z wyjątkiem terenów oznaczonych jako [„zabudowa na terenach ZL” „tereny zabudowy w granicach obszarów ZN/ZL, ZL, Ls/ZP i ZP”]¹;~~

~~[Tereny parków leśnych Parki leśne]¹ ZL/ZP – to tereny tworzone przez lasy i istniejące zieleńce, wyłączone z zabudowy, wskazane do adaptacji na funkcje rekreacyjne, przy czym dla~~

[¹] zmiana SUiKZP

