



terenów położonych w granicach rezerwatów przyrody obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym przepisów dotyczących ochrony przyrody;

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

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

[Teren Obszary]¹ usług turystyki CUT - to teren wskazany do lokalizacji ponadlokalnego Ośrodka Turystyczno-Wypoczynkowego w oparciu o projektowany zbiornik Bojary, oraz teren Miejskiego Ośrodka Sportu;

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

[Teren Obszary]¹ usług sportu i rekreacji [(aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych)]¹ US/ZR [oraz obszary usług sportu i rekreacji US/ZR1]¹ – są to tereny

[¹] zmiana SUiKZP





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

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

[Dla obszaru ZP1-2 dopuszcza się lokalizację parkingów.

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

W tabelach zapisano minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (w nawiasach dopuszczone obniżenie wskaźnika w planach miejscowych, wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Minimalne powierzchnie działek budowlanych dla poszczególnych terenów dotyczą nowo tworzonej zabudowy. Wskaźniki na terenach ZN/ZL [i obszarach ZN/ZL1]¹ dotyczą istniejącej, zachowywanej zabudowy.

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biologicznie czynna(%)	Wielkość działek (m ²)	Pow. wydzielenia (ha)
ZN/ZL-1	przyrodnicza	90		59,55

[¹] zmiana SUiKZP





ZN/ZL-2	przyrodnicza	90 (75)	1500	54,93
ZN/ZL-3	przyrodnicza	90		8,44
ZN/ZL-4	przyrodnicza	90		0,77
ZN/ZL-5	przyrodnicza	90 (75)	1500	73,05
ZN/ZL-6	przyrodnicza	90		1,00
ZN/ZL-7	przyrodnicza	90 (75)	1500	46,89
ZN/ZL-8	przyrodnicza	90		3,45
ZN/ZL-9	przyrodnicza	90		29,41
ZN/ZL-10	przyrodnicza	90		2,89
ZN/ZL-11	przyrodnicza	90		4,99
ZN/ZL-12	przyrodnicza	90		26,46
ZN/ZL-13	przyrodnicza	90		9,53
[ZN/ZL-14 ZN/ZL1-1] ¹	przyrodnicza	90 (75)	[2500] ¹	[90,89 85,58] ¹
ZN/ZL-15	przyrodnicza	90 (75)	1500	6,47
ZN/ZL-16	przyrodnicza	90 (75)	1500	35,19
ZN/ZL-17	przyrodnicza	90		30,40
ZN/ZL-18	przyrodnicza	90		10,73
ZN/ZL-19	przyrodnicza	90		13,53
[ZN/ZL-20 ZN/ZL1-4] ¹	przyrodnicza	90 (75)	1500	[82,95 81,64] ¹
[ZN/ZL-21 ZN/ZL1-2] ¹	przyrodnicza	90		[94,98 94,51] ¹
ZN/ZL-22	przyrodnicza	90		33,29
ZN/ZL-23	przyrodnicza	90		41,12
ZN/ZL-24	przyrodnicza	90		9,12
ZN/ZL-25	przyrodnicza	90		29,07
ZN/ZL-26	przyrodnicza	90		30,40
ZN/ZL-27	przyrodnicza	90		192,56
[ZN/ZL-28 ZN/ZL1-5] ¹	przyrodnicza	90		[74,01 85,74] ¹
ZN/ZL-29	przyrodnicza	90		33,19
[ZN/ZL-30 ZN/ZL1-3] ¹	przyrodnicza	90		[1,94 1,04] ¹
[ZN/ZL-31 ZN/ZL1-6] ¹	przyrodnicza	90		[26,19 24,92] ¹

[¹] zmiana SUiKZP





[ZN/ZL1-7	przyrodnicza	90		7,31] ¹
[ZN/ZL1-8	przyrodnicza	90		0,24] ¹
ZL-1	przyrodnicza	90		13,99
ZL-2	przyrodnicza	90		3,77
[ZL-3 ZL1-1] ¹	przyrodnicza	90		[2,86 2,74] ¹
ZL-4	przyrodnicza	90		7,33
ZL/ZP-1	przyrodnicza	90 (75)	1500	9,18
ZL /ZP-2	przyrodnicza	90		7,61
ZL /ZP-3	przyrodnicza	90 (75)		2,69
ZL /ZP-4	przyrodnicza	90 (75)	1500	3,30
ZL /ZP-5	przyrodnicza	90		1,56
ZL /ZP-6	przyrodnicza	90		0,27
ZL /ZP-7	przyrodnicza	80 (75)	1500	7,11
ZL /ZP-8	przyrodnicza	80 (75)	1500	5,67
ZL /ZP-9	przyrodnicza	80 (65)	1500	6,28
ZL /ZP-10	przyrodnicza	80 (65)	1500	11,90
ZL /ZP-11	przyrodnicza	80 (65)		5,80
ZL /ZP-12	przyrodnicza	90 (75)	1500	2,37
ZL /ZP-13	przyrodnicza	90		1,01
ZP-1	city	70 (5)		1,01
ZP-2	śródmiejska	80 (65)	5000	8,98
ZP-3	przyrodnicza	80 (65)		9,76
ZP-4	przyrodnicza	80 (65)		1,86
ZP-5	przyrodnicza	80 (65)		4,81
ZP-6	przyrodnicza	80 (65)		16,89
ZP-7	przyrodnicza	80 (65)		1,61
ZP-8	przyrodnicza	80 (65)		1,91
[ZP-9 ZP1-1] ¹	przyrodnicza	80 (65)		[3,97 3,85] ¹
[ZP1-2	miejska	50	Bd	0,57] ¹
UZ-1	przyrodnicza	80 (65)	5000	36,80
[UZ-2 UZ1-1] ¹	przyrodnicza	80 (75)	5000	[48,12 47,94] ¹
UZ-3	przyrodnicza	70 (65)	5000	1,32
UZ-4	przyrodnicza	80 (75)	5000	15,89

[]¹ zmiana SUiKZP





UZ-5	przyrodnicza	80 (75)	5000	14,76
[UZ1-2	przyrodnicza	80 (75)	5000	0,34] ¹
[UZ1-3	przyrodnicza	85 (70)	2500	6,74] ¹
CUT-1	miejska	45 (25)	Bd	11,37
CUT-2	przyrodnicza	80 (75)	Bd	18,94
US/ZR-1	przyrodnicza	70 (65)	5000	10,93
US/ZR-2	przyrodnicza	70 (65)	5000	59,84
US/ZR-3	przyrodnicza	70 (65)	5000	73,52
US/ZR-4	przyrodnicza	70 (65)	2500	7,44
[US/ZR-5	przyrodnicza	90	5000	63,56
US/ZR1-2] ¹				61,85] ¹
US/ZR-6	przyrodnicza	80 (75)	5000	2,13
US/ZR-7	przyrodnicza	70 (65)	5000	19,78
[US/ZR1-1	przyrodnicza	70 (65)	5000	3,05] ¹

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

Rejony aktywizacji gospodarczej obejmują tereny [i obszary]¹:

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

[Tereny Obszary]¹ produkcyjno-techniczne (w tym technopole) [PT PT1]¹ - to tereny, na których możliwa jest lokalizacja centrum badań naukowych i małych firm produkcji z zakresu zastosowania nowych technologii; dopuszcza się rozwój innych funkcji usługowych, produkcyjnych i magazynowych; [Wyznacza się strefę ochronną od Narodowego Centrum Badań Jądrowych oznaczoną na rysunku kierunków. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tej strefy, zaleca się uwzględnienie potencjalnych

[¹] zmiana SUiKZP



ograniczeń i uciążliwości wynikających z sąsiedztwa Narodowego Centrum Badań Jądrowych.¹

[Tereny Obszary]¹ usługowo-produkcyjne U/P [oraz obszary usługowo-produkcyjne U/P1]¹ – to tereny, na których ustala się realizację funkcji usługowych i magazynowo-składowych oraz funkcji produkcyjnych;

[Tereny funkcji centralnych miasta Funkcjonalne centrum miasta]¹ – C [oraz obszary funkcjonalnego centrum miasta C1]¹ – to tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym (regionalnym) oraz lokalnym (miejskim i dzielnicowym); są to tereny w strefie city, ograniczone: od północy ulicami Rzemieśniczą i Dłuskiego, od zachodu ulicami Staszica i Karczewską, od południowego zachodu ulicami Matejki i Filipowicza, od wschodu ulicą Reymonta; wskazane są w pierwszym rzędzie do działań mających na celu uporządkowanie, wypełnienie i uczytelnienie istniejącej tkanki miejskiej.

Pożądane działania w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym to:

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

[¹] zmiana SUiKZP





parkingowych na działce własnej z powodu już istniejącego zagospodarowania) lub w uzgodnieniu z sąsiednimi inwestycjami.

[Tereny Obszary]¹ usługowo-mieszaniowe U/M [oraz obszary usługowo-mieszaniowe U/M1]¹ – to tereny przeznaczone do utrzymania i rozwoju funkcji usługowych i mieszkaniowych, w których wskazana jest lokalizacja zabudowy usługowej nieuciążliwej (o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym) i mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej (zgodnie z oznaczeniami na rysunku Studium); dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna.

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

Działania w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym powinny uwzględniać:

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

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

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

[¹] zmiana SUIKZP





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

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

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

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

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

Obszar C1-5:

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

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

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

[]¹ zmiana SUIKZP





Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog. czynna (%)	Wielkość działek (m ²)	Pow. wydzielenia (ha)
[PT-1 PT1-1] ¹	miejska	Bd	Bd	[47,77 46,88] ¹
U/P-1	podmiejska	40 (25)	Bd	17,03
[U/P-2 U/P1-1] ¹	[podmiejska przyrodnicza] ¹	40 (25)	Bd	[14,98 9,30] ¹
U/P-3	miejska	25	Bd	3,14
U/P-4	miejska	40 (25)	Bd	7,33
U/P-5	miejska	40 (25)	800	9,18
U/P-6	miejska	40 (25)	500	8,05
U/P-7	miejska	40 (25)	500	11,69
[U/P-8 U/P1-4] ¹	miejska	40 (25)	500	[20,41 19,69] ¹
[U/P-9 U/P1-5] ¹	miejska	40 (25)	bd	[16,77 9,81] ¹
[U/P-10 U/P1-3] ¹	miejska	40 (25)	Bd	[9,83 9,00] ¹
[U/P-11 U/P1-2] ¹	miejska	40 (25)	Bd	[7,89 3,59] ¹
[U/P-12 U/P1-6] ¹	miejska	40 (25)	5000	[92,93 90,31] ¹
[U/P-13 U/P1-7] ¹	miejska	40 (25)	800	[10,94 10,23] ¹
C-1	city	10 (5)	Bd	3,50
C-2	city	10 (5)	Bd	5,39
C-3	city	10 (5)	Bd	5,27
C-4	city	10 (5)	Bd	1,65
[C-5 C1-5] ¹	city	[10 (5) 25] ¹	Bd	[1,43 0,69] ¹
C-6	city	10 (5)	Bd	0,37
C-7	city	10 (5)	Bd	3,75
C-8	city	10 (5)	Bd	5,87
C-9	city	25 (10)	Bd	12,48

[¹] zmiana SUIKZP





C-10	city	40 (10)	Bd	6,32
C-11	city	25 (10)	Bd	9,00
C-12 C1-1) ¹	city	45 (25)	500	[12,37 10,46] ¹
C-13 C1-2) ¹	city	50 (45)	500	[21,36 20,23] ¹
C-14 C1-3) ¹	city	45 (10)	bd	[9,38 9,11] ¹
C-15 C1-4) ¹	city	45	500	[8,76 7,62] ¹
C-16	city	45	500	8,72
U/M-1	śródmiejska	45 (25)	500	3,29
U/M-2	śródmiejska	45	400	15,57
U/M-3	śródmiejska	45	400	26,36
U/M-4	śródmiejska	45	500	15,78
U/M-5	śródmiejska	45	500	8,20
U/M-6	śródmiejska	45	500	2,96
U/M-7	śródmiejska	45	500	2,02
U/M-8	przyrodnicza	45	700	2,57
U/M-9	śródmiejska	45	bd	14,84
U/M-10	miejska	45	500	9,28
U/M-11	śródmiejska	45	bd	7,02
U/M-12	śródmiejska	45	500	0,79
U/M-13 U/M1-4) ¹	miejska	60 (55)	1500	[14,86 12,85] ¹
U/M-14 U/M1-3) ¹	miejska	45	1500	[4,27 2,39] ¹
U/M-15	miejska	45	800	5,18
U/M-16	miejska	45	500	1,09
U/M-17 U/M1-1) ¹	miejska	25	bd	[14,78 12,90] ¹
U/M-18 U/M1-6) ¹	miejska	60 (55)	800	[18,14 16,63] ¹
U/M-19 U/M1-7) ¹	miejska	40 (25)	500	[13,47 13,25] ¹
U/M-20	podmiejska	60 (55)	800	[31,60]

[1]¹ zmiana SUiKZP





U/M1-5] ¹				29,43] ¹
[U/M1-2	city	25	1500	0,71] ¹
[U/M1-8	miejska	60 (55)	800	4,24] ¹
[U/M1-9	podmiejska	60 (55)	800	11,68] ¹
[U/M1-10	miejska	40 (25)	500	13,25] ¹
U-1	miejska	60 (55)	1500	1,78
U-2	śródmiejska	45 (25)	500	7,23
U-3	śródmiejska	25	bd	1,82
[U-4	miejska	60 (55)	800	[36,78
U1-2] ¹				39,27] ¹
[U1-1	miejska	60 (55)	800	5,04] ¹
UE-1	przyrodnicza	60 (55)	2500	4,50
UE-2	przyrodnicza	70 (65)	2500	6,80
UE-3	przyrodnicza	70	2500	2,17
UE-4	przyrodnicza	90	2500	2,63
UE-5	przyrodnicza	70	800	4,67
UE-6	przyrodnicza	70	2500	4,67
UE-7	przyrodnicza	60 (45)	5000	4,50
UE-8	przyrodnicza	90	5000	10,75
UE-9	przyrodnicza	90	2500	2,28
UE-10	przyrodnicza	70	5000	9,06

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

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

Rejonny obsługi technicznej miasta obejmują tereny:

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

[1]¹ zmiana SUiKZP





[Tereny cmentarzy Cmentarze]¹ ZC - to tereny przeznaczone do lokalizacji cmentarzy oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wraz ze strefą sanitarną 50 metrów, mieszczącą się w granicach wydzieleń ZC (dopuszcza się także realizację w strefie sanitarnej dróg publicznych),

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

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

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

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

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biologicz. czynna (%)	Wielkość działek (m ²)	Pow. wydzielenia (ha)
T-1	podmiejska	bd	Bd	18,92
[T-2 W1-1] ¹	miejska	40 (25)	Bd	[15,09 13,79] ¹
T-3	miejska	45	Bd	4,01
T-4	przyrodnicza	bd	Bd	0,31
T-5	przyrodnicza	bd	Bd	1,25
[T-6 O1-1] ¹	przyrodnicza	bd	Bd	[36,48 23,63] ¹

[¹] zmiana SUIKZP





ZC-1	przyrodnicza	bd	Bd	14,76
ZC-2	przyrodnicza	bd	Bd	13,46

3.4. KIERUNKI REKOMPOZYCJI STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA

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

3.4.1. Kierunki działań porządkujących, modernizacyjnych i rozwojowych

Założono następujące zasadnicze kierunki rekompozycji:

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

3.4.2. Obszary strategiczne

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





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

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

3.4.3 Główne założenia urbanistyczne

Wprowadzenie ładu i czytelności w tak kształtowanej strukturze Otwocka możliwe jest przez realizację kilku wyrazistych założeń urbanistycznych o zdefiniowanym programie dostosowanym do funkcji obszarów, dla których staną się elementem krystalizującym, organizującym ich układy przestrzenne, a jednocześnie wytwarzających system ważnych przestrzeni publicznych, toteż główne obszary miasta należy organizować na kanwie projektowanych wyrazistych ciągów funkcjonalno-przestrzennych.

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

- otwockie centrum - usytuowane w rejonie dworca kolejowego Otwock, kształtowane w części zachodniej w oparciu o oś ul. Andriollego, w części wschodniej w oparciu o oś ul. Kościelnej, spinające rozdzielone linią kolejową miasto poprzez wykorzystanie podziemnego przejścia w rejonie dworca PKP i realizację nowego przejścia podziemnego dla ruchu pieszego i rowerowego na osi ul. Kościelnej;





- aleja parauzdrowska - rozpoczynająca się w pobliżu przystanku kolejowego Otwock-Świder, ukształtowana w oparciu o przebieg ul. Grunwaldzkiej - której głównymi elementami będą - obok zabudowy pensjonatowej lokalizowanej również w części zalesionej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy - lokalizowane na wschód od ul. Młódzkiej ośrodki aktywnej rekreacji i regeneracji sił, takie jak np:
 - pole golfowe czy rodzinny park rozrywki;
 - ośrodek jeździecki z rozbudowanym programem hipoterapii;
 - aquapark - zespół o programie rekreacyjno - basenowym, uzupełniony o funkcje rehabilitacyjne (np. gabinety do zabiegów hydro i fizykoterapeutycznych);
 - zespoły kortów tenisowych, instytuty odnowy biologicznej itp.;
 - zespół hotelowo - konferencyjny uzupełniający powyższe funkcje.
- bulwar nad Świdrem - urządzony ciąg spacerowy biegnący na tarasie nadzalewowym, spinający istniejące ośrodki wypoczynkowe, miejsca koncentracji wypoczynku nadwodnego, plaże, kąpieliska, obiekty małej gastronomii i rozrywki, nieingerujący w granice rezerwatu;
- ciąg spacerowy - poprowadzony w dolnych partiach pasma wydmowego, otwierający możliwość penetracji obszarów o najwyższych walorach przyrodniczo-klimatycznych, również dla osób odwiedzających pacjentów szpitali i potencjalnych *spa*, wyprowadzający na aleję parauzdrowską i bulwar z jednej strony, z drugiej wprowadzający na tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

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

3.4.4. Kierunki rozwoju infrastruktury społecznej

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

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





Oświata

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

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

Zdrowie i pomoc społeczna

Wskaźniki dla placówek podstawowej opieki zdrowotnej:

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

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

Sport i rekreacja

Studium ustala docelowe osiągnięcie w mieście następujących wskaźników:

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

Studium zakłada stopniową realizację obiektów i terenów sportu i rekreacji wraz ze wzrostem liczby ludności. Szczegółowe lokalizacje ustalą plany miejscowe.

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

Kultura





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

4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

4.1. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

4.1.1. Główne walory środowiska przyrodniczego

Główne walory środowiska przyrodniczego kształtujące przestrzeń miasta to:

- wały i wzniesienia wydmowe o wysokości względnej ok. 2,0 - 15,0 m o dużych walorach krajobrazowych. Stanowią one trzon powiązań ekologicznych,
- pola wydmowe o powierzchni pagórkowatej, o deniwelacjach rzędu 1,0 - 2,0 m.
- doliny rzeczne:
 - rzeki Świder o atrakcyjnym ukształtowaniu i w znacznym stopniu naturalnym przebiegu,
 - rzeki Wisły - obszar płaskiego tarasu zalewowego. Doliny te tworzą sieć korytarzy ekologicznych.
- równina morenowa wyniesiona ok. 3,0 - 20,0m nad dolinami Świdra (Wólka Mładzka) i Wisły,
- główne i lokalne osie ciągów powiązań ekologicznych:
 - ciągi form wydmowych,
 - lokalne osie kierunków nawietrzania i przewietrzania terenu oraz spływu okresowych wód powierzchniowych,
 - cieki wód powierzchniowych i lokalne podmokłości,
- lasy i inna zieleń towarzysząca o różnorodnym charakterze:
 - lasy tworzące rozległe i zwarte kompleksy o całokształcie korzystnych walorów przyrodniczych, o decydującym wpływie na mikroklimat lokalny. Lasy te tworzą nierozzerwalny ciąg w układzie powiązań ekologicznych o znaczeniu regionalnym i krajowym;
 - mniejsze zespoły leśne i zarośla łąkowe; są to lasy spełniające różne funkcje ochronne i klimatotwórcze: m.in. - utrwalające formy wydmowe, podtrzymujące stałą retencję wód gruntowych, a także pełniące funkcję obszarów nawietrzających i przewietrzających





- tereny zwartej zabudowy miejskiej; lasy te tworzą (na ogół) lokalne powiązania biotyczne, łączące główne ciągi ekologiczne terenu;
- lasy wewnątrz miasta, których naturalnym drzewostanem są lasy sosnowe, charakteryzujące się korzystnym oddziaływaniem na warunki klimatu lokalnego;
 - lasy bioklimatyczne - w obrębie terenów zabudowanych lasy te są w dużym stopniu zdewastowane;
- park miejski z zielenią urządzoną.

4.1.2 Obiekty i obszary prawnie chronione

Na terenie miasta występują obiekty i obszary prawnie chronione.

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

W obrębie terenu miasta Otwocka wyróżniono:

- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły;
- Rezerваты - *Pogorzelski Mszar, Świder, Wyspy Świderskie*,
- Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z jego otuliną,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- pomniki przyrody: [wykaz pomników przyrody znajduje się w rozdziale 3.6 Tomu I – Uwarunkowania rozwoju] ¹

[Lp]	lokalizacja pomnika przyrody	Opis pomnika	Obwód wysokość
1	ul. Żeromskiego 59, <i>Tektin</i> dz. nr 46/2 obr. 58 <i>przy budynku mieszkalnym</i>	Dąb szypułkowy	3,1 18
2	ul. Letnia 8, <i>Śródmieście</i> dz. nr 36/3 obr. 47 <i>przed budynkiem mieszkalnym</i>	Dąb szypułkowy	3,2 20
3	ul. Kręta 21, <i>Młade</i> dz. nr 19 obr. 200 <i>w ogrodzie</i>	Wiąz szypułkowy	2,7 20
4	ul. Zaoczna 32, <i>Swider</i> dz. nr 3 obr. 5 <i>za budynkiem na działce zalesionej</i>	Dąb szypułkowy i Sosna zwyczajna zrosnięte podwójnie pniami	1,5 — 1,1 22 — 22
5	ul. Wierzbowa 15, <i>Swider</i> dz. nr 2/1 obr. 5 <i>w ogrodzie obok boiska</i>	Dąb szypułkowy „Dąb Dziadka Lisieckiego”	2,9 20

[1] zmiana SUIKZP





6	ul. Jana Pawła II róg ul. Poetyckiej, Świder Wsch. dz. nr 66 obr. 101 <i>w chodniku</i>	Sosna zwyczajna	2,3 16
7	Ul. Legionów 10, Śródmieście dz. nr 34 obr. 143 Śródmieście <i>W ogrodzie przed budynkiem</i>	Sosna zwyczajna	2,2 20
8	Osiedle „Zygmunta”, Śródmieście dz. nr 76/7 obr. 47 <i>przy blokach OSM</i>	Dąb szypułkowy o podwójnym pniu	3,30 26
9	ul. Krucza róg Armii Krajowej, Śródmieście dz. nr 56/27 obr. 46 <i>osiedle OSM przy Urzędzie Miasta</i>	Dąb szypułkowy o podwójnym pniu	2,19 + 2,16 26
10	ul. Samorządowa 15/17, Śródmieście dz. nr 31 obr. 93 <i>przed budynkiem</i>	Dąb szypułkowy	3,37 27
11	„Meran”, Jabłonna dz. nr 1 obr. 167 <i>w drodze leśnej</i>	Dąb szypułkowy	3,25 16
12	„Meran”, Jabłonna dz. nr 1 obr. 167 <i>w drodze leśnej</i>	Dąb szypułkowy	3,25 19
13	„Meran”, Jabłonna dz. nr 1 obr. 167 <i>w drodze leśnej</i>	Sosna zwyczajna	3,05 20
14	ul. Poniatowskiego i Andriollego, Śródmieście dz. nr 37/2 obr. 50 <i>teren osiedla OSM, przy granicy z terenem MDK</i>	Sosna zwyczajna	2,36 16
15	ul. Krucza 1, Śródmieście dz. nr 73/2 obr. 46 <i>teren osiedla OSM</i>	Sosna zwyczajna	2,31 14
16	ul. Kochanowskiego 10/16, Śródborów dz. nr 1/2 obr. 72 <i>teren dawnego szpitala neuropsychiatrycznego</i>	Sosna zwyczajna o podwójnym pniu	2,17 + 2,70 20
17	ul. Kochanowskiego 10/16, Śródborów dz. nr 1/2 obr. 72 <i>teren dawnego szpitala neuropsychiatrycznego</i>	Sosna zwyczajna	3,50 22
18	ul. Grunwaldzka, Świder dz. nr 71 obr. 106	Sosna zwyczajna	2,40 9



	<i>pas drogowy, przy posesji 15</i>		
19	ul. Warszawska, Śródmieście dz. nr 44 obr. 96 <i>pas drogowy, przy skrzyżowaniu z ul. Leśną</i>	Iglicznia trójcierniowa	$\frac{1,87}{20}$ ¹

- użytek ekologiczny *Pogorzelska Struga*.

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

4.2. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

Dla realizacji tych zadań konieczne jest podjęcie następujących działań:

1. zachowanie i wzmacnianie systemu przyrodniczego miasta, który tworzą obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody; dotyczy to w szczególności terenów:
 - Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły;
 - Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
 - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - Rezerwatów: *Świder, Pogorzelski Mszar, Wyspy Świdurskie*;
 - Użytku ekologicznego *Pogorzelska Struga*;
2. wzmocnienie kondycji ekologicznej lasów poprzez:
 - przeciwdziałanie rozdrabnianiu i grodzeniu kompleksów leśnych;
 - ochronę lasów przed zaśmieceniem;
 - utrzymywanie prawidłowej struktury wiekowej drzewostanów;
 - restrukturyzację składu gatunkowego drzewostanów w dostosowaniu do warunków siedliskowych;
 - ochronę lasów przed penetracją przekraczającą naturalną chłonność rekreacyjną zbiorowisk leśnych;
 - zagospodarowanie rekreacyjne lasów w celu ograniczenia penetracji żywiłowej;
3. opracowanie dla lasów otwockich programu trwale zrównoważonej gospodarki leśnej, tj. programu działań zmierzających do ukształtowania struktury lasów i ich wykorzystania w

[1]¹ zmiana SUiKZP





- sposób i tempie zapewniającym trwałe zachowanie ich bogactwa biologicznego, wysokiej produktywności oraz potencjału regeneracyjnego, żywotności i zdolności do wypełnienia, teraz i w przyszłości, wszystkich ważnych funkcji (ochronnych, klimatycznych, wypoczynkowych i innych);
4. zorganizowanie systemu kontroli egzekwowania zapisów planów miejscowych w odniesieniu do wielkości działek, wtórnych podziałów, udziału powierzchni biologicznej, utrzymania charakteru leśnego działek leśnych z dopuszczoną zabudową (zgodnie z ustawową definicją lasu);
 5. opracowanie programu rekompensowania strat w środowisku przyrodniczym spowodowanych urbanizacją;
 6. opracowanie programu przystosowania lasów do pełnienia funkcji rekreacyjno-turystycznej i leczniczo-wypoczynkowej (parauzdrowskiej);
 7. ochrona cyrkulacji wody w środowisku w szczególności na terenach Równiny Garwolińskiej, poprzez zachowanie istniejącej sieci drobnych cieków wodnych i fitomelioracje tych terenów;
 8. opracowanie programu poprawy czystości wód powierzchniowych i przeciwdziałanie degradacji wód podziemnych;
 9. opracowanie i prowadzenie bazy danych o środowisku przyrodniczym Otwocka;
 10. wprowadzenie monitoringu dla podstawowych komponentów środowiska przyrodniczego t.j:
 - gleb i rzeźby terenu,
 - klimatu,
 - wód powierzchniowych i podziemnych,
 - świata roślinnego,
 - świata zwierzęcego,
 - klimatu akustycznego;
 11. ocena realizacji dotychczasowego programu ochrony środowiska i ewentualnie jego aktualizacja;
 12. podnoszenie świadomości ekologicznej i pobudzanie aktywności mieszkańców na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego, informowanie społeczeństwa o stanie środowiska przyrodniczego na terenie Otwocka i w bezpośrednim jego sąsiedztwie poprzez raporty cyklicznie publikowane w prasie lub w internecie.





5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO MIASTA

5.1. ŚRODOWISKO KULTUROWE - OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE

Na środowisko kulturowe Otwocka składają się:

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

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

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

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

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

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

1. utrwalenie pensjonatowo-letniskowych funkcji miasta z wykorzystaniem położenia między rezerwatem Świder a Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym;
2. zachowanie historycznie ukształtowanego centrum Otwocka polegające na utrwaleniu siatki ulic, charakteru zabudowy, kierunku parcelacji i ochronie zieleni;
3. zabezpieczenie przed niepożądanymi inwestycjami pasa terenów centrum po wschodniej stronie torów kolejowych PKP:





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





5. ochronę widoku obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ich zabezpieczenie,
6. zachowanie bez zmian, elementów układu przestrzennego i ulic tych założeń przestrzennych, które spełniały idee miast ogrodów i są wyrazem rozwoju myśli urbanistycznej w Polsce:
 - dawnego miasta parku leśnego Śródborowa,
 - dawnej kolonii urzędniczej Soplicowa.

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

5.1.2. Obiekty wpisane do rejestru WKZ

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

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





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





	M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus Zdrowie"		
37.	Zespół szpitalny d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714 A
38.	Pawilon główny z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714 A
39.	willa „Raciążanka” z ogrodem	ul. Struga 4	1634 A
40.	Willa "Julia"	ul. Warszawska 23	992 A
41.	Budynek d. dworca kolejki dojazdowej wąskotorowej	ul. Wawerska 9	1632 A
42.	willa z ogrodem	ul. Zamenhofska 4	1452 A
43.	wiatka peronowa z poczekalnią na stacji kolejowej Świder	Świder, ul. Jana Pawła II	1017 A J ¹

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

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

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

oraz obiekty chronione jako wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

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

[1] zmiana SUiKZP



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

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

5.1.4. Archeologiczne dobra kultury

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

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

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

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

[1] zmiana SUIKZP





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

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

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

[Wykaz zabytków archeologicznych znajduje się w rozdziale 4.2.2 Tomu I – Uwarunkowania.]¹

5.2. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

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

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

[¹] zmiana SUiKZP





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

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

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

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

6. KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJI WYPOCZYNKOWO-LECZNICZEJ I REKREACYJNEJ

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

Konieczne są następujące działania:





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

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

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

7. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU TRANSPORTU

7.1. CELE I KIERUNKI ROZWOJU

Dotychczasowe zamierzenia planistyczne oraz identyfikacja podstawowych niedostatków systemu transportowego, wynikających ze stanu istniejącego, pozwalają





określić kierunki działań, których przeprowadzenie będzie warunkować prawidłowe działanie systemu transportowego. Należą do nich:

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

7.2. ROZWÓJ SYSTEMU KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

7.2.1. Układ drogowo-uliczny

W zakresie tego podsystemu należy przeprowadzić następujące działania:

1. w skali kraju i regionu (inwestycje ponadlokalne – krajowe i wojewódzkie):
 - przebudować drogę krajową nr 17 Warszawa-Lublin-Hrebenne do klasy drogi ekspresowej z budową węzła w rejonie Wólki Młódzkiej, który połączy układ ulic miasta Otwocka z tą drogą,
 - wybudować obwodnicę Kołbieli w ciągu drogi krajowej nr 50 Ciechanów-Sochaczew-Góra Kalwaria-Kołbiel-Mińsk Mazowiecki w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego (poza granicami Otwocka),

[¹] zmiana SUiKZP





- przebudować drogę wojewódzką nr 801 Warszawa-Dęblin-Puławy do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego z budową skrzyżowania na zakończeniu projektowanego odcinka ul. Warsztatowej, które połączy układ ulic Otwocka z drogą nr 801,
 - wybudować przeprawę przez rz. Wisłę, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 721 Nadarzyn - Piaseczno - Wiązowna – Duchnow, pomiędzy miastami Józefów i Konstancin- Jeziorna.
2. w skali lokalnej (inwestycje powiatowe i miejskie),
- wybudować most drogowy przez rz. Świder, na wschód od linii PKP na przedłużeniu ul. Jana Pawła II w Otwocku, do połączenia z ul. Sikorskiego w Józefowie,
 - uporządkować układ uliczny miasta w kierunku zróżnicowania funkcji ulic, wytworzenia obwodnicy centrum miasta oraz czytelnych ciągów, łączących poszczególne rejony Otwocka, ~~[co będzie wymagało m. in. budowy bezkolizyjnych przekroczeń linii kolejowej w ciągach ulic:~~
 - ~~— Żeromskiego-Filipowicza-Batorego-Warsztatowa;~~
 - ~~— Majowa-Grunwaldzka;~~
 - ~~— Narutowicza;]~~¹
 - wytworzyć w centrum miasta strefę ruchu uspokojonego,
 - wybudować w centrum miasta bezkolizyjne połączenie o znaczeniu lokalnym przez linię kolejową od ul. Wiejskiej do ul. Reymonta w rejonie śladów ulic Esplanada i Feliksów, z dopuszczeniem jego funkcjonowania jako ciąg pieszo-rowerowy,
 - wybudować nowe odcinki ciągów ulicznych klasy zbiorczej i lokalnej,
 - sukcesywnie poprawiać stan nawierzchni podstawowych ciągów drogowych miasta,
 - sukcesywnie wyposażać ulice lokalne i dojazdowe w nawierzchnię twardą ulepszoną.
- Realizacja tych inwestycji usprawni połączenia Otwocka z Warszawą, pozwoli na wyeliminowanie ruchu tranzytowego i ciężkiego z obszaru miasta, zapewni powiązania z Konstancinem, bardzo istotne w perspektywie możliwości wykreowania w aglomeracji warszawskiej „Konstancińsko-Otwockiej Strefy Uzdrowiskowo-Rekreacyjnej”.

[¹] zmiana SUIKZP





7.2.2. Komunikacja zbiorowa

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

- poprawić poziom usług komunikacji kolejowej przez:
 - przebudowę linii kolejowej,
 - zwiększenie częstotliwości kursowania pociągów,
 - utrzymanie na linii otwockiej Szybkiej Kolei Miejskiej,
 - poprawę bezpieczeństwa pasażerów,
 - rewitalizację miejsc obsługi podróżnych (stacja i przystanki kolejowe),
 - poprawę współpracy z operatorami komunikacji autobusowej,
 - wybudowanie parkingów typu „Parkuj i Jedź” w rejonach przystanków kolejowych Świder [[i-Śródborów](#)] ¹,
- zróżnicować funkcje komunikacji autobusowej obsługującej miasto na:
 - dalekobieżną, regionalną - prowadzącą powiązania promieniście na zewnątrz miasta
 - wewnętrzną, obwodową, łączącą odległe dzielnice dość rozległego miasta oraz dowożącą pasażerów do przystanków kolejowych,
- wprowadzić do obsługi centrum miasta autobusy typu lekkiego,
- wytworzyć mechanizmy współpracy pomiędzy władzami samorządowymi, a firmami przewozowymi, umożliwiające koordynację działań w zakresie prowadzenia komunikacji kolejowej i autobusowej, prowadzące do optymalizacji obsługi miasta.

7.2.3. Parkowanie

W celu uporządkowania parkowania pojazdów w mieście należy:

- wybudować parkingi podziemne w centrum miasta,
- wybudować parkingi typu „Parkuj i Jedź” w rejonach przystanków kolejowych Świder [[i-Śródborów](#)] ¹,
- budować parkingi naziemne w miarę możliwości pozyskiwania lokalizacji na ten cel;
- nadzorować realizację zasady, nakładającej na inwestorów obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych na własnych działkach, od której to wyjątkiem może być

[¹] zmiana SUIKZP





jedynie brak możliwości realizacji parkingów wynikający z już istniejącego stanu zainwestowania działki.

7.2.4 Ścieżki rowerowe

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

7.3. SIEĆ POWIĄZAŃ SYSTEMU TRANSPORTU

7.3.1. Układ drogowo-uliczny

Podstawowy układ drogowo-uliczny Otwocka będą tworzyć:

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

[1] zmiana SUIKZP





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

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

4. drogi klasy lokalnej (L [i L I]¹)

- ciąg ulic: Rycerska-Portowa-Wawerska-Powstańców Warszawy-Armii Krajowej (do ul. Narutowicza),
- ciąg ulic: Kołtąja-Staszica-(odc. ul. Majowa - ul. Batorego),
- ciąg ulic: Mickiewicza-Górna-Andriollego,
- ciąg ulic: Marusarzówny-Okrzei-Ługi,

[¹] zmiana SUiKZP





- ul. Tysiąclecia,
- ul. Turystyczna (odc. ul. Majowa – pñ. granica miasta),
- ciąg ulic: Brzozowa-Turystyczna (odc. ul. Kraszewskiego – ul. Portowa),
- ciąg ulic: Świderska (z budową nowego połączenia z ul. Turystyczną i Okrzei)-Orla,
- ciąg ulic: Feliksów-Esplanada (z budową bezkolizyjnego przejścia przez linię kolejową, dostosowanego do ruchu lekkiego – do 3,5 t)-Wiejska-projektowana, (doprowadająca ruch w stronę wschodnią, do pñd. strony kompleksu sportowego),
- ciąg ulic: Majowa-Laskowa (odc. linia PKP – ciąg ulic Żeromskiego-Pokojowa),
- projektowane południowe obejście Młádza,
- ciąg ulic: Ostrowska-Otwocka-Pogodna-Kolorowa-Żurawia (realizacja odcinka w kierunku południowym)-Majowa-Wyszyńskiego,
- ciąg ulic: Sowińskiego-Bagatela-Pogodna (odc. ul. Jana Pawła II – ul. Otwocka),
- ul. Jabłońska,
- ul. Młádzka – od ul. Majowej na południe, przedłużenie do ul. Grunwaldzkiej,
- ulica projektowana od zach. końca terenu zabudowy w Młádzu (ul. Majowa), w kierunku południowym, do ul. Żeromskiego,
- ul. Żeromskiego na odc. od ul. Nowej do trasy ekspresowej nr 17 (z podłączeniem do drogi serwisowej),
- ul. Rakowa, z nowym przedłużeniem na południe do ul. Narutowicza,
- ul. Pokojowa (odc. od ul. Grunwaldzkiej do ~~[nowego przebiegu ul. Żeromskiego ul. Sołtana]~~¹⁾)
z realizacją odc. południowego,
- droga dochodząca od jezdni serwisowej drogi ekspresowej nr 17 do NCBJ w Świerku i dalej na południe do ul. Narutowicza,
- droga od ul. Narutowicza do składowiska odpadów,
- ul. Narutowicza (odc. ul. Poniatowskiego – pñd. granica miasta),
- ul. Narutowicza (przebieg przez os. Jabłonna i Świerk),
- ~~[ul. Narutowicza od ul. Armii Krajowej do os. Jabłonna),~~

[¹] zmiana SUiKZP





- ul. Reymonta na odcinku Żeromskiego – Narutowicza, omijająca osiedla Jabłonna i Świerk,¹
- ulice lokalne w os. Soplicowo: Sułkowskiego, Zaściankowa, Skrzyneckiego, Gerwazego, Wojskiego, Hrabiego,
- ul. Pułaskiego (odc. ul. Poniatowskiego – ul. Armii Krajowej) – łącznik przy przejściu bezkolizyjnym ciągu ulic Filipowicza – Żeromskiego przez linię kolejową,
- ul. Krasińskiego.

7.3.2. Komunikacja zbiorowa

Miasto Otwock będzie obsługiwane komunikacją kolejową i autobusową.

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

Komunikacja autobusowa - planuje się rozdział jej funkcji na:

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

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

[¹] zmiana SUIKZP





7.3.3. Parkowanie

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

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

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

- [~~przystanek Śródborów – lokalizacja w obszarach przejścia bezkolizyjnego nad linią kolejową pozwoliłaby na uzyskanie ok. 600 miejsc parkingowych naziemnych.~~] ¹
- przystanek Świder – możliwość lokalizacji parkingów na terenach kolejowych i terenach obecnie zabudowanych, należących do miasta – daje to możliwość budowy tylko ok. 120 miejsc parkingowych – analiza i ustalenie możliwości wybudowania większej liczby miejsc powinna być przeprowadzona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Minimalne wskaźniki parkingowe:

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

[¹] zmiana SUIKZP





7.3.4. Ścieżki rowerowe

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

- trasa główna – tranzytowa „Euro 2012” Warszawa-Kazimierz Dolny-Lublin-Zamość-Lwów-Tarnopol-Winnica-Żytomierz-Kijów, która na terenie Otwocka będzie przebiegać wzdłuż ulic: Turystycznej, Kraszewskiego (odc. Majowa -Brzozowa), Brzozowej, Turystycznej, Portowej, Wawerskiej, Powstańców Warszawy, Armii Krajowej, Filipowicza, Matejki, Karczewskiej (z uwzględnieniem rozplotów na bezkolizyjnym przejściu przez linię kolejową,
- trasy podstawowe pozostałe wzdłuż ulic:
 - Jana Pawła II, Warszawskiej, Armii Krajowej,
 - Kołtątaja, Staszica, Karczewskiej,
 - Górnej, Andriollego,
 - Warsztatowej, Batorego,
 - Górczewskiej (w Józefowie), Mieszka I, Rycerskiej, Portowej,
 - Kraszewskiego, Majowej,
 - Grunwaldzkiej,
 - Feliksów-Esplanada, z przejściem bezkolizyjnym przez linię kolejową,
 - Narutowicza z nowo budowanym odcinkiem w kierunku drogi ekspresowej nr 17,
 - Marszałkowskiej, Suchej, Majowej, Laskowej, Wyszyńskiego, Pokojowej, przebiegu w terenie do ul. Grunwaldzkiej,
 - Wypoczynkowej,
 - Żeromskiego,
 - Reymonta (odc. ul. Żeromskiego – ul. Tatrzańska),
 - Tatrzańskiej,
 - trasa, zaczynająca się od ul. Rakowej z południowym przedłużeniem (częściowo przebiegający poza ciągami ulicznymi) do ul. Narutowicza,
 - ścieżka po wschodniej stronie rezerwatu *Pogorzelski Mszar*.





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

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

Aby uzyskać planowany kształt systemu transportowego należy:

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

8. SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ- KONCEPCJA ROZWOJU

8.1. ZAKRES INWESTYCJI DLA URUCHOMIENIA TERENÓW ROZWOJOWYCH

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

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





8.2. CELE I KIERUNKI ROZWOJU

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

8.2.1. Zaopatrzenie w wodę

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

- objęcie zasięgiem obsługi wodociągu komunalnego, wszystkich terenów stref intensywnego i średnio intensywnego zainwestowania miejskiego oraz terenów zabudowy ekstensywnej na działkach poniżej 1500 m²,
- zachowanie stacji uzdatniania wody „Karczewska” i „Grunwaldzka”,
- ~~[zachowanie stacji wodociągowej „Batorego”,~~
- ~~zachowanie istniejących stref ochrony bezpośredniej dla istniejących studni oraz ewentualne wyznaczenie stref ochrony pośredniej.]~~¹

8.2.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych

Działania na rzecz osiągnięcia dostatecznych standardów obsługi:

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

[¹] zmiana SUIKZP





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

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

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

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

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

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





8.2.3. Usuwanie odpadów stałych

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

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

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

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

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

Należy opracować i wprowadzić w życie koncepcje gospodarowania odpadami szczególnie szkodliwymi (m. in. z oczyszczalni ścieków, szpitali, popromiennych), zgodnie z przepisami odrębnymi.]¹

[]¹ zmiana SUiKZP





8.2.4. Zaopatrzenie w gaz

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

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

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

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

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

8.2.5. Zaopatrzenie w ciepło

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

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





- Należy rozważyć możliwość wykorzystania źródeł ciepła geotermalnego dla celów grzewczych.

8.2.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na:

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

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

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

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

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

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





[W obszarze zmiany Studium dopuszcza się lokalizację obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne, instalacje solarne na użytek własny inwestora (bez konieczności przyłączenia do sieci) o mocy nie przekraczającej 100 kW. Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych niezależnie od mocy.]¹

8.2.7. Telekomunikacja

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

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

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

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

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

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

[¹] zmiana SUIKZP





utylizacji odpadów, w tym ich składowania są dopuszczone tylko na obszarze oznaczonym symbolem O1-1.

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

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

- 1) Modernizacja - przebudowa budynku Pawilonu Głównego Mazowieckiego Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy w Otwocku w celu poprawy standardu leczenia gruźlicy – etap II - Poprawa jakości udzielanych świadczeń medycznych;
- 2) Prace na linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk na odcinku Warszawa – Otwock – Dęblin – Lublin;
- 3) Inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja;
- 4) Inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja;
- 5) Przebudowa prawostronnego wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły w km 472+600 - 489+666 gmina Sobienie Jeziory, gmina Karczew, miasto Karczew, miasto Otwock.]¹

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

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

[¹] zmiana SUiKZP





9.1.1. Obszary wskazane na podstawie przepisów odrębnych

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

9.1.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

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

9.1.3. Obszary przestrzeni publicznych

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

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

Sporządzeniem planów miejscowych należy objąć rejony lokalizacji obiektów handlowych wskazanych w Studium, a więc prawie cały obszar położony w sąsiedztwie szosy lubelskiej (obszary U/P-6, U/P-7, [U/P-8 i U/P-9 U/P1-4, U/P1-5 oraz M/U1-4]¹) oraz przy ulicy Warsztatowej (obszary U/P-1 i [U/P-2 U/P1-1]¹), a także obszar [U/M-19 U/M1-1]¹ [oraz obszar C-5]¹.

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

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

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

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

[¹] zmiana SUiKZP





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

- obszar Rejonu Działalności Gospodarczej wraz z postulowanym technopolem - jako obszar potencjalnie najistotniejszych inwestycji w skali całego miasta,
- obszar leczniczo - wypoczynkowy - związany z istniejącymi obiektami leczenia zamkniętego (szpitale, dawne sanatoria) w Śródborowie, skupionymi w przeważającej mierze w obszarze zalesionego pasma wydmowego, posiadającego unikalny mikroklimat, szczególnie rejon przebiegu ciągu spacerowego wymagający starannego wytyczenia i zorganizowania;
- obszar rekreacyjno-wypoczynkowy – wyznaczony na terenach Mładza i Teklina, dostępnych dla funkcji wymagających znacznych powierzchni terenów, obiektów i urządzeń do aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych, gdzie mogą być zlokalizowane (na wschód od ul. Mładzkiej) ośrodki aktywnej rekreacji oraz regeneracji sił, takie jak:
 - pole golfowe,
 - ośrodek jeździecki z rozbudowanym programem hipoterapii,
 - aquapark - zespół o programie rekreacyjno - basenowym, uzupełniony o funkcje rehabilitacyjne (np. gabinety do zabiegów hydro i fizykoterapeutycznych),
 - rodzinny park rozrywki,
 - zespoły kortów tenisowych, instytuty odnowy biologicznej, *spa* itp.;
- obszar w rejonie przystanku kolejowego Świder, obejmujący szczególnie tereny po obu stronach ul. Grunwaldzkiej (między ulicami Majową i Samorządową), projektowanej jako aleja parauzdrowska - rozpoczynająca się w pobliżu przystanku kolejowego, której głównymi elementami w tym rejonie będzie zabudowa pensjonatowa lokalizowana również w części zalesionej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- obszary Świdra Zach. obejmujące tereny położone między ulicami Kołtąja i Marusarzówny oraz Wiejską – Łukasińskiego –Tysiąclecia, wymagające sanacji i uzupełnień oraz uporządkowania układu komunikacyjnego;



- obszar na Kresach, obejmujący tereny położone między ulicami Staszica i Szkolną, przylegający do terenów ścisłego centrum, wymagający rehabilitacji i przekształceń;
- obszar Jabłonna-Świerk, obejmujący tereny na północ od pasma zabudowy wzdłuż ul. Narutowicza, wskazane do zabudowy;
- obszar przy granicy z Karczewem, obejmujący tereny między ul. Hrabiego i ul. Ługi wskazany do opracowania planu z dopuszczeniem zabudowy na działkach leśnych.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

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

Gospodarstwa indywidualne zajmowały blisko 97% powierzchni użytków rolnych ogółem. Gospodarstwa rolne charakteryzowały się dużym rozdrobnieniem – średnia wielkość gospodarstwa wynosiła 1,84 ha – przy średniej dla dawnego woj. warszawskiego 5,9ha. Podstawowymi uprawami były: żyto, owies i ziemniaki.

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

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

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

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

11.1 OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ

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





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

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

Na rysunku nr 3 pt „Kierunki rozwoju miasta - struktura funkcjonalno-przestrzenna” naniesiono strefę zagrożenia powodziowego zarówno od Wisły jak i od Świdra, wg opracowania RZGW w Warszawie "Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej" z 2006 r., w którym wskazano tereny bezpośredniego (obecnie szczególnego) i potencjalnego narażenia na niebezpieczeństwo powodzi.

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

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

Zasady prowadzenia robót na terenach zalewowych określa Prawo Wodne.

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





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

- 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

11.2. OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

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

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

[¹ zmiana SUiKZP





12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI

12.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ

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

Dotyczy to w pierwszym rzędzie:

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

12.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI

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

12.3. OBSZARY WSKAZANE DO REWITALIZACJI

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





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

[W obszarze zmiany Studium wskazuje się dodatkowe obszary wskazane do rewitalizacji w granicach oznaczonych na rysunku kierunków.]¹

12.4. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI

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

[12.5. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI

W obszarze zmiany Studium nie występują obszary wymagające remediacji.

12a. OBSZARY ZDEGRADOWANE

W obszarze zmiany Studium nie występują obszary zdegradowane.]¹

13. ZAGOSPODAROWANIE ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM KRYZYSOWYM

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

[¹] zmiana SUIKZP



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

14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

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

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

15.1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM ROZWIĄZAŃ

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

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

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

Studium ustala, że głównymi celami rozwoju Otwocka są:

- osiągnięcie wysokiego standardu zamieszkania, pracy i wypoczynku, w tym zapewnienie nowych terenów mieszkaniowych, także dla zabudowy mieszkaniowej o wysokim





standardzie, oraz wskazanie obszarów rozwojowych dla tworzenia miejsc pracy na miejscu, w oparciu o system dróg tranzytowych i rozbudowę wewnętrznego układu drogowo-ulicznego;

- wykształcenie korzystnego przestrzennego wizerunku miasta w oparciu o ochronę najcenniejszych elementów środowiska kulturowego oraz dowiązanie się nową zabudową do charakteru zabudowy historycznej;
- wykreowanie znaczącego ośrodka wielofunkcyjnego o charakterze ponadlokalnym poprzez ugruntowanie znaczenia miasta jako wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w południowo-wschodniej części aglomeracji warszawskiej, wraz z rewitalizacją i rozbudową centrum miasta oraz realizacją nowych terenów miejsc pracy, sportu i rekreacji oraz usług zdrowia;
- ochrona najcenniejszych zasobów i walorów środowiska przyrodniczego wraz z wytworzeniem systemu terenów rekreacyjno-sportowych o znaczeniu regionalnym;

Słowniczek:

Ilekcioć w Studium jest mowa o:

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





ziemną urządzoną na gruncie w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin lub jako wodę powierzchniową.

[Zgodnie z Uchwałą Nr LI/391/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zmienioną Uchwałą Nr LXIII/496/2018 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 marca 2018 r. opracowano zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzoną dla obszarów wskazanych na załączniku graficznym do ww. uchwały. Zmiana Studium podyktowana była przede wszystkim koniecznością wprowadzenia zmian do układu komunikacyjnego w obszarze zmiany Studium, jak również korekty przeznaczeń poprzez wykluczenie niektórych funkcji z poszczególnych terenów oraz usunięcia omyłek pisarskich. Zaktualizowano uwarunkowania wynikające ze zmian w przepisach prawa i istniejącego zagospodarowania. Zmiana Studium została sporządzona w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.]¹

15.2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

15.2.1. Koncepcja rozwoju przestrzennego miasta

Otwock spełniać będzie kilka funkcji, z których podstawowymi są:

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

[¹] zmiana SUIKZP





15.2.2. Konieczne działania dla realizacji przyjętego rozwoju

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

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

15.2.3. Kierunki rozwoju przestrzennego

Strefy strukturalne

Miasto podzielono na następujące strefy strukturalne:

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

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

Rejony funkcjonalne

Wyznaczono następujące rejony funkcjonalne:

- rejony mieszkaniowe, z [terenami obszarami]¹ mieszkaniowo-usługowymi M/U [, obszarami mieszkaniowo-usługowymi M/U1]¹ i [terenami obszarami]¹ mieszkaniowymi M;
- rejony przyrodniczo-mieszkaniowe, z [terenami zieleni leśnej dopuszczonymi do zabudowy ekstensywnej] obszarami mieszkaniowymi, zabudowy ekstensywnej]¹ ME [, obszarami mieszkaniowymi, zabudowy ekstensywnej ME1, obszarami zabudowy





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

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

15.2.4. Kierunki rekompozycji struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta

Założono następujące zasadnicze kierunki rekompozycji:

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

[¹] zmiana SUIKZP

[¹] zmiana SUIKZP





- wyznaczenie obszaru wschodniej dzielnicy przemysłowej;
- ukształtowanie otwockiego centrum.

Wskazano główne założenia urbanistyczne kształtujące atrakcyjne przestrzenie publiczne:

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

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

15.2.5. Środowisko przyrodnicze

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

Wskazano formy ochrony przyrody, występujące na obszarze miasta:

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

Jako kierunki działań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustalono m.in.:

- zachowanie i wzmocnianie systemu przyrodniczego miasta;
- wzmocnienie kondycji ekologicznej lasów;
- opracowanie programu przystosowania lasów do pełnienia funkcji rekreacyjno-turystycznej i leczniczo-wypoczynkowej;
- ochronę cyrkulacji wody w środowisku.





15.2.6. Środowisko kulturowe

Na środowisko kulturowe Otwocka składają się:

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

Jako główne działania wyszczególniono m.in.:

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

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

15.2.7. Kierunki rozwoju funkcji wypoczynkowo-leczniczej i rekreacyjnej

Wskazano na potrzebę podjęcia działań dla realizacji bogatej oferty leczniczo-wypoczynkowej (w tym parauzdrowskiej) dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej poprzez wykorzystanie unikalnych w skali kraju zasobów przyrodniczych miasta, zarówno dla obsługi mieszkańców Otwocka jak i przede wszystkim przyjezdnych z obszaru aglomeracji warszawskiej.

15.2.8. Kierunki kształtowania systemu transportu

Za główne cele rozbudowy systemu transportowego uznano:

- rozwój połączeń drogowych z układem dróg krajowych i wojewódzkich;
- ukształtowanie sprawnego wewnątrzmijskiego układu drogowego;
- wyeliminowanie ruchu ciężkiego z obszaru miasta poprzez utworzenie baz przeładunkowych na obrzeżach miasta;





- jakościowe zmiany w funkcjonowaniu transportu zbiorowego, w szczególności komunikacji kolejowej;
- zorganizowanie systemu parkowania pojazdów;
- wytworzenie układu ścieżek rowerowych.

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

15.2.9. Systemy infrastruktury technicznej - koncepcja rozwoju

Za główne cele rozbudowy systemów infrastruktury technicznej uznano:

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

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

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

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

- obszar Parku Kulturowego,
- obszary przewidziane do przeprowadzenia procedury scaleń,
- obszar przestrzeni publicznych - strefa city,
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

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

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





15.2.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

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

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

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

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

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

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

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

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

15.2.14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

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

15.2.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji

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

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



15.2.16. Zagospodarowanie związane z zarządzaniem kryzysowym

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

15.2.17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Studium wskazuje teren zamknięty - linię kolejową.

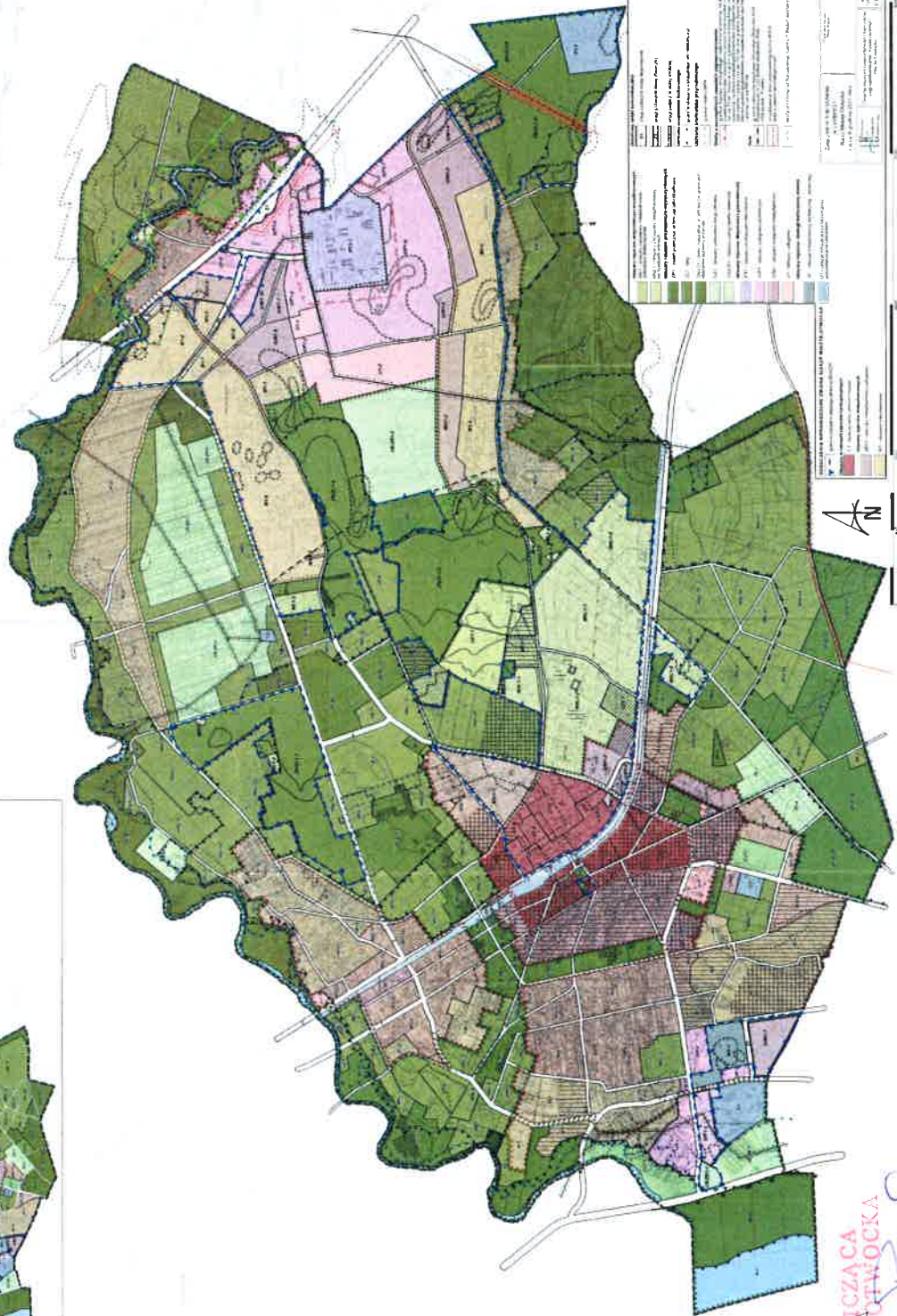
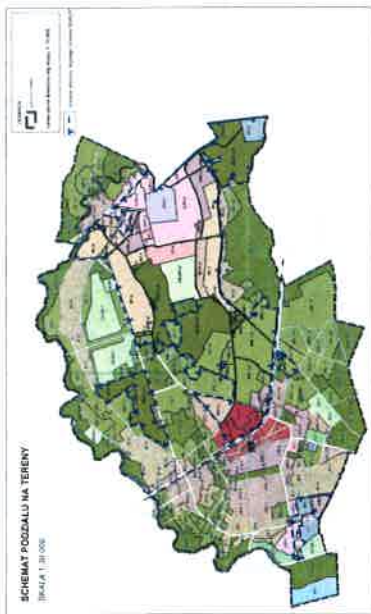
PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA
Monika Joanna Kwiek
Monika Joanna Kwiek



**STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA
KIERUNKI ROZWOJU MIASTA - STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA - RYSUNEK NR 3**

skala 1 : 10 000

załącznik nr 4 do Uchwały Nr LVI/591/21
Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 roku



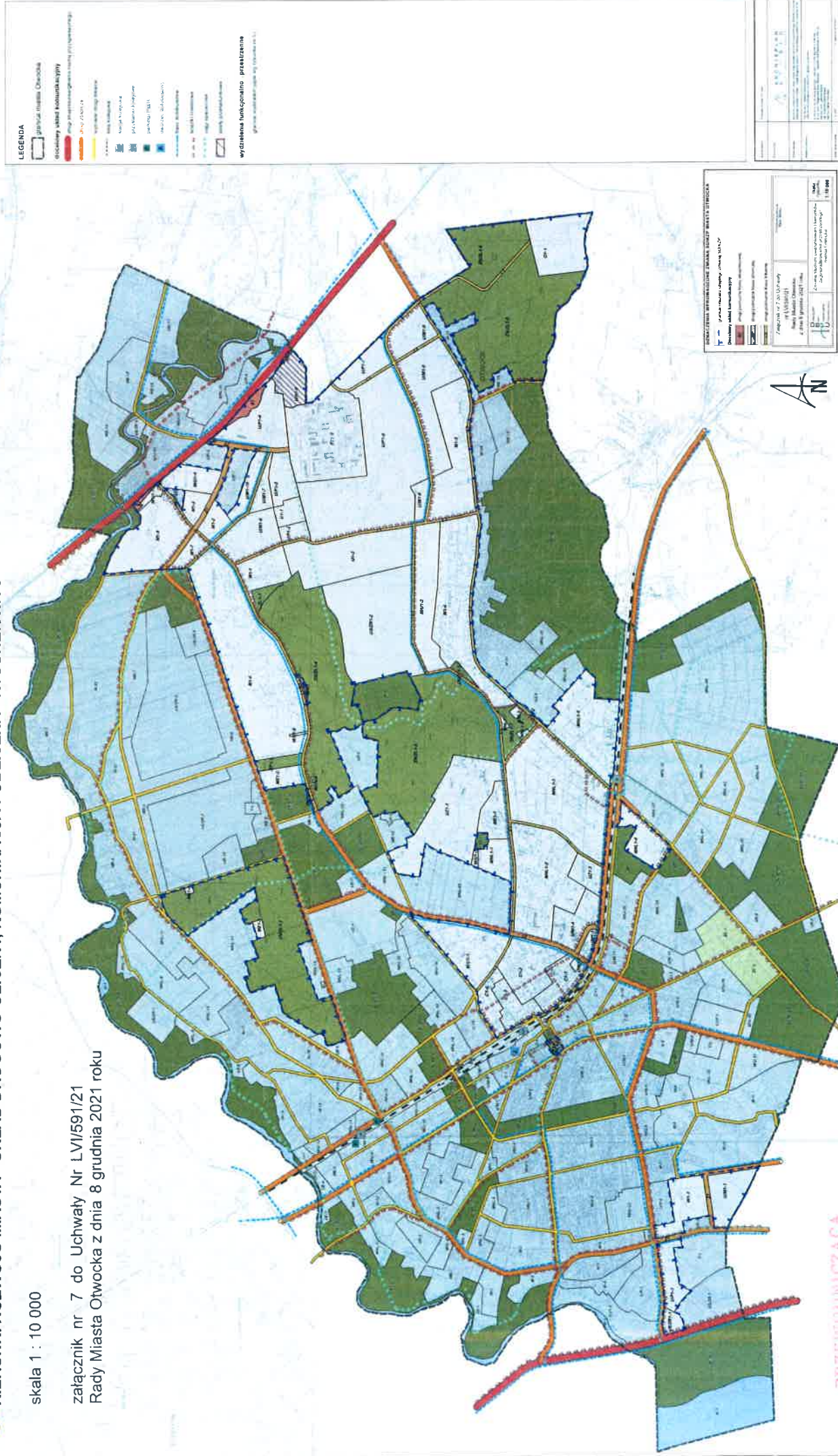
LEGENDA	
	Obszar zabudowy miejskiej
	Obszar zabudowy mieszkaniowej
	Obszar zabudowy usługowo-handlowej
	Obszar zabudowy przemysłowej
	Obszar zieleni
	Obszar rolniczy
	Obszar wodny
	Obszar leśny
	Obszar chroniony
	Infrastruktura
	Granice

**PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA**
Joanna Kutek
Monika Joanna Kutek

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA KIERUNKI ROZWOJU MIASTA - UKŁAD DROGOWO-ULICZNY, KOMUNIKACJA PUBLICZNA - RYSUNEK NR 6

skala 1 : 10 000

załącznik nr 7 do Uchwały Nr LVI/591/21
Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 roku



PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA
Jucynka Jucynka
Michała Jucynka

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

MIĘDZYGOSPODARSTWA LUBUSKA URZĄD MIASTA OTWOCKA	
Załącznik nr 7 do Uchwały Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 roku	
KIERUNKI ROZWOJU MIASTA - UKŁAD DROGOWO-ULICZNY, KOMUNIKACJA PUBLICZNA - RYSUNEK NR 6	
Skala 1 : 10 000	
Data: 2021 r.	
Autor: Michała Jucynka	
Opis: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka	
Lp. Nr. Data	
1. 1. 2021	
2. 2. 2021	
3. 3. 2021	
4. 4. 2021	
5. 5. 2021	
6. 6. 2021	
7. 7. 2021	
8. 8. 2021	
9. 9. 2021	
10. 10. 2021	
11. 11. 2021	
12. 12. 2021	
13. 1. 2022	
14. 2. 2022	
15. 3. 2022	
16. 4. 2022	
17. 5. 2022	
18. 6. 2022	
19. 7. 2022	
20. 8. 2022	
21. 9. 2022	
22. 10. 2022	
23. 11. 2022	
24. 12. 2022	
25. 1. 2023	
26. 2. 2023	
27. 3. 2023	
28. 4. 2023	
29. 5. 2023	
30. 6. 2023	
31. 7. 2023	
32. 8. 2023	
33. 9. 2023	
34. 10. 2023	
35. 11. 2023	
36. 12. 2023	
37. 1. 2024	
38. 2. 2024	
39. 3. 2024	
40. 4. 2024	
41. 5. 2024	
42. 6. 2024	
43. 7. 2024	
44. 8. 2024	
45. 9. 2024	
46. 10. 2024	
47. 11. 2024	
48. 12. 2024	
49. 1. 2025	
50. 2. 2025	
51. 3. 2025	
52. 4. 2025	
53. 5. 2025	
54. 6. 2025	
55. 7. 2025	
56. 8. 2025	
57. 9. 2025	
58. 10. 2025	
59. 11. 2025	
60. 12. 2025	
61. 1. 2026	
62. 2. 2026	
63. 3. 2026	
64. 4. 2026	
65. 5. 2026	
66. 6. 2026	
67. 7. 2026	
68. 8. 2026	
69. 9. 2026	
70. 10. 2026	
71. 11. 2026	
72. 12. 2026	
73. 1. 2027	
74. 2. 2027	
75. 3. 2027	
76. 4. 2027	
77. 5. 2027	
78. 6. 2027	
79. 7. 2027	
80. 8. 2027	
81. 9. 2027	
82. 10. 2027	
83. 11. 2027	
84. 12. 2027	
85. 1. 2028	
86. 2. 2028	
87. 3. 2028	
88. 4. 2028	
89. 5. 2028	
90. 6. 2028	
91. 7. 2028	
92. 8. 2028	
93. 9. 2028	
94. 10. 2028	
95. 11. 2028	
96. 12. 2028	
97. 1. 2029	
98. 2. 2029	
99. 3. 2029	
100. 4. 2029	
101. 5. 2029	
102. 6. 2029	
103. 7. 2029	
104. 8. 2029	
105. 9. 2029	
106. 10. 2029	
107. 11. 2029	
108. 12. 2029	
109. 1. 2030	
110. 2. 2030	
111. 3. 2030	
112. 4. 2030	
113. 5. 2030	
114. 6. 2030	
115. 7. 2030	
116. 8. 2030	
117. 9. 2030	
118. 10. 2030	
119. 11. 2030	
120. 12. 2030	

