



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

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

**TOM I - UWARUNKOWANIA ROZWOJU**

**Opracował zespół firmy ARCHISPLAN STUDIO w składzie:**

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

**[Zmianę SUIKZP opracował zespół autorski:**

**mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka – główny projektant**  
**mgr inż. Paweł Niemiec – główny projektant**  
**mgr inż. Anna Skiba**  
**mgr inż. Kamil Czarny**  
**mgr inż. Iwona Gaj**  
**mgr inż. Mateusz Biernat]<sup>11</sup>**



**<sup>2</sup>Zmianę SUIKZP opracował zespół:**

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

<sup>11</sup> zmiana SUIKZP

<sup>2</sup> Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.



## **SPIS TREŚCI:**

### **TOM I - Uwarunkowania rozwoju**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. WPROWADZENIE .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ Z STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY ORAZ UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI .....</b> | <b>8</b>  |
| 2.1. <i>PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE – STAN PRAWNY .....</i>   | <i>8</i>  |
| 2.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....   | 9         |
| 2.1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....   | 10        |
| W trakcie opracowania, na różnym etapie procedury, jest kilkanaście kolejnych projektów planów miejscowych: .....  | 16        |
| 2.2. <i>DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENÓW.....</i>  | <i>22</i> |
| 2.2.1. Zabudowa .....  | 24        |
| 2.2.2. Mieszkalnictwo.....   | 25        |
| 2.2.3. Funkcje usługowe - produkcyjne.....   | 28        |
| 2.2.4. Tereny zieleni, rekreacji, sportu i wypoczynku .....  | 29        |
| 2.2.5. System transportowy .....   | 31        |
| 2.2.6. Systemy infrastruktury technicznej .....  | 33        |
| <b>3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, W TYM UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....</b>                 | <b>44</b> |
| 3.1. <i>KLIMAT.....</i>  | <i>44</i> |
| 3.2. <i>OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.....</i>  | <i>45</i> |
| 3.3. <i>ROLNA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA .....</i>   | <i>47</i> |
| 3.3.1. Rolna przestrzeń produkcyjna .....  | 47        |
| 3.3.2. Lasy .....  | 47        |
| 3.4. <i>DOLINA ŚWIDRA .....</i>  | <i>49</i> |
| 3.5. <i>PIASZCZYSTE WZNIESIENIA .....</i>  | <i>49</i> |
| 3.6. <i>FORMY OCHRONY PRZYRODY .....</i>   | <i>49</i> |
| <b>4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ, W TYM UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....</b>  | <b>53</b> |
| 4.1. <i>WARTOŚCI KULTUROWE.....</i>  | <i>53</i> |
| 4.2. <i>ŚRODOWISKO KULTUROWE.....</i>  | <i>53</i> |
| 4.2.1. Gminna Ewidencja Zabytków .....   | 55        |
| 4.2.2. Archeologiczne dobra kultury .....  | 69        |
| <b>[4a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH .....</b>   | <b>73</b> |



|  |            |
|--|------------|
| <b>5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA .....</b>   | <b>73</b>  |
| 5.1. <i>SYTUACJA SPOŁECZNO – GOSPODARCZA .....</i>   | 73         |
| 5.1.1. Demografia .....  | 73         |
| 5.1.2. Rynek pracy i bezrobocie .....  | 79         |
| 5.2. <i>INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA .....</i>   | 84         |
| 5.2.1. Pomoc społeczna .....   | 84         |
| 5.2.2. Kultura, sport, turystyka .....   | 85         |
| 5.2.3. Oświata podstawowa i przedszkola .....  | 86         |
| 5.2.4. Oświata ponadpodstawowa .....   | 87         |
| 5.3. <i>OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZYCH .....</i>  | 88         |
| 5.4. <i>SŁUŻBA ZDROWIA .....</i>   | 90         |
| <b>6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA.....</b>  | <b>91</b>  |
| 6.1. <i>CHARAKTERYSTYKA ZAGROŻEŃ I STANU BEZPIECZEŃSTWA .....</i>  | 91         |
| 6.2. <i>JEDNOSTKI ODPOWIEDZIALNE ZA ZAPEWNIENIE BEZPIECZEŃSTWA.....</i>  | 93         |
| <b>7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY.....</b>   | <b>94</b>  |
| 7.1. <i>DOKUMENTY SZCZEBŁA WOJEWÓDZKIEGO .....</i>   | 94         |
| 7.2. <i>DOKUMENTY SZCZEBŁA POWIATOWEGO .....</i>   | 98         |
| 7.3. <i>POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY .....</i>  | 103        |
| 7.3.1. Wprowadzenie .....  | 103        |
| 7.3.2. Analiza społeczna .....   | 104        |
| 7.3.3. Analiza ekonomiczna .....   | 105        |
| 7.3.4. Analiza środowiskowa .....  | 106        |
| 7.4. <i>BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ .....</i>   | 108        |
| <b>8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW .....</b>  | <b>123</b> |
| <i>8a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....</i>  | <b>124</b> |
| 8a.1. <i>Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu .....</i>  | 125        |
| 8a.2. <i>Otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.....</i>   | 125        |
| 8a.3. <i>Pomniki przyrody.....</i>   | 126        |
| 8a.4. <i>Aktualizacja wykazu wojewódzkiej ewidencji zabytków .....</i>   | 126        |
| 8a.4. <i>Aktualizacja rejestru zabytków .....</i>  | 128        |
| <b>8b. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH .....</b>   | <b>129</b> |
| <b>8c. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA.....</b> | <b>129</b> |
| <b>8d. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....</b>   | <b>130</b> |
| <b>8e. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ .....</b>   | <b>130</b> |
| <b>9. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH .....</b>  | <b>131</b> |
| <b>10. OCENA STANU ZAGOSPODAROWANIA MIASTA - OKREŚLENIE POŻĄDANYCH FUNKCJI ROZWOJOWYCH .....</b>   | <b>133</b> |



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

Celem zmiany studium jest określenie polityki przestrzennej miasta, uwzględniające:

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

[Podstawą sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka jest Uchwała Nr LI/391/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zmieniona Uchwałą Nr LXIII/496/2018 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 marca 2018 r. Zmianą Studium zostało objętych pięć obszarów o łącznej powierzchni 1434,8 ha (tj. około 30 % powierzchni gminy), oznaczonych na załącznikach do Studium granicami, które wraz z oznaczeniami wprowadzonymi zmianą SUiKZP miasta Otwocka zostały odpowiednio opisane w legendzie.]<sup>31</sup>

<sup>4</sup>Podstawą kolejnej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (dalej w skrócie także zwanym Studium) jest uchwała nr LXXXIII/909/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Zmianą Studium zostało objętych 7 obszarów o łącznej powierzchni ok. 171

[<sup>31</sup> zmiana SUiKZP

<sup>4</sup> Akapity dodane w związku ze zmianą Studium z 2023 r.



ha, co stanowi ok. 3,6 % obszaru miejskiej gminy Otwock. Obszary zmiany zostały odpowiednio oznaczone na rysunkach Studium. Zmiany w tekście Studium zostały wyróżnione kolorem i krojem czcionki (Calibri) oraz opisane w przypisach dolnych.

Zmiana Studium dla 7 obszarów dotyczy pełnego zakresu ustaleń przewidzianego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

### Materiały wejściowe

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





- Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, PHU Maxi Usługi Urbanistyczne, 2018 r.;
- Analiza uwarunkowań do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka – PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.;
- Aktualizacja Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Otwocka na lata 2016 – 2023;
- Studium Komunikacyjne Miasta Otwocka – eRTe Teresa Rogalska Projektowanie dróg i mostów, audyt, 2010 r., aktualizacja Dolnośląskie Biuro Projektowania Urbanistycznego sp. z o.o., 2018 r.]<sup>51</sup>
- <sup>6</sup>Dane przestrzenne o obowiązujących planach miejscowych (pobrane z <https://otwoc.e-mapa.net>) – stan maj 2023,
- Standardowe opracowania kartograficzne w postaci rastrowej (format: geoTIFF skalibrowany do układu PL-1992): mapa topograficzna w skali 1:10000, układ PL-UTM, aktualność: 2015 r.,
- Niestandardowe opracowania topograficzne w postaci rastrowej (format: geoTIFF): mapa topograficzna w skali 1:10000, układ PL- 1992, aktualność: 2002 r.
- Baza Danych Lokalnych GUS.

## 1. WPROWADZENIE

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

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

Obszar Otwocka odgrywa szczególną rolę w występujących uwarunkowaniach przyrodniczych rozwoju przestrzennego aglomeracji warszawskiej. Walory przyrodnicze

---

[<sup>1</sup>] zmiana SUiKZP

<sup>6</sup> Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.







*pasma otwockiego* stanowią podstawę zachowania ciągłości w układzie systemów ekologicznych o znaczeniu regionalnym i krajowym.

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

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

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

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

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

Rozwój masowego mieszkalnictwa wiązał się też z realizacją stałych mieszkań dla zatrudnionych w Warszawie; miasto przyjmowało dodatkową funkcję - sypialni stolicy. W okresie tym za podstawowy czynnik miastotwórczy uznawano funkcje produkcyjne, toteż



dopuszczono w Otwocku również rozwój rzemiosła i drobnej wytwórczości (duże działki budowlane, niskie podatki i brak dużych zakładów produkcyjnych, które stanowiłyby wyraźną ofertę na rynku pracy dodatkowo uzasadniały taką decyzję). Poza tym miasto pełniło funkcję siedziby władz powiatu (od roku 1975 – rejonu), co wiązało się z realizacją i utrzymaniem w nim właściwych instytucji administracji państwowej.

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

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

### **2.1. PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE – STAN PRAWNY**

Zadaniem własnym gminy, wynikającym z ustawy o samorządzie gminnym jest m.in. prowadzenie polityki w zakresie gospodarowania przestrzenią i zapewnienie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki terytorialne, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów oraz określania zasad ich zagospodarowania i zabudowy określone są w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. 647 z późniejszymi zmianami [[dla zmiany Studium Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.](#)]<sup>71</sup>)

---

[<sup>71</sup> zmiana SUiKZP





<sup>8</sup>Dla zmiany Studium zainicjowanej w maju 2023 r. obowiązują przepisy ustawy opublikowanej w Dz. U. z 2023 r. poz.977.

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

### 2.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

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

[W granicach administracyjnych, uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr LII/540/14 z dnia <sup>9</sup>14 10 czerwca 2014 r. zatwierdzone zostało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru. Niniejsze opracowanie stanowi zmianę studium w brzmieniu z roku 2014, sporządzane w granicach określonych w uchwale Nr LI/391/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zmienionej Uchwałą Nr LXIII/496/2018 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 marca 2018 r. ]<sup>101</sup>.

<sup>11</sup>Niniejszy dokument stanowi zmianę Studium przyjętego uchwałą Rady Miasta Otwocka nr LII/540/14 z dnia 10 czerwca 2014 r., zmienionego uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r.

<sup>8</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>9</sup> Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu faktycznego z dnia przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium z 2023 r.

[<sup>1</sup>] zmiana SUiKZP

<sup>11</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





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

[Na rysunkach w granicach zmiany studium zaktualizowano układ stref funkcjonalno - przestrzennych oraz istniejący stan zagospodarowania] <sup>121</sup>

<sup>13</sup>W granicach obszarów zmiany dokonano niezbędnych aktualizacji wynikających z celu zmiany.

### 2.1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W Otwocku <sup>14</sup>funkcjonuje ~~ponad 40~~ obowiązujących wg stanu na 31 maja 2023 roku obowiązuje 55 planów miejscowych zgodnie z wykazem w tabeli poniżej.

<sup>15</sup>W tabeli podana jest powierzchnia, gdzie faktycznie obowiązuje określony plan zgodnie ze zbiorem danych APP MPZP z dnia przystąpienia do zmiany Studium. Gwiazdka przy nazwie planu (\*) oznacza, że opublikowana w Dzienniku Urzędowym uchwała ma dokumenty dodatkowe - rozstrzygnięcie nadzorcze lub wyrok sądu.

| <sup>16</sup> Nazwa planu  | <sup>17</sup> Powierzchnia obowiązywania w ha |
|--|---|
| 1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od osiedla Jabłonna po obu stronach drogi w Świerku do granic miasta Otwocka (Uchwała Nr XVIII/168/99 Rady Miasta Otwocka z dnia 21 grudnia 1999 R. )           | 340,51 ha<br>286,28                           |
| 2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Świerk - część obrębu 184 w Otwocku (UCHWAŁA NR XVIII/169/99 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 21 GRUDNIA 1999 R. )   | 3,03 ha<br>3,16                               |
| 3. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu "Chrobrego" pomiędzy ulicami: Kraszewskiego, Wczasową, Łokietka, Chrobrego, Tysiąclecia i Mieszka I w Otwocku, (UCHWAŁA NR XIX/183/2000 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 15 LUTEGO 2000 R.) | 22,51 ha<br>22,19                             |
| 4. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu "Samorządowa" pomiędzy ulicami: Samorządową, Kościuszki, Leśną, Inwalidów Wojennych i Żeromskiego w Otwocku. UCHWAŁA NR XXII/221/2000 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 4 LIPCA 2000 r       | 56,56 ha<br>55,1                              |

<sup>13</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>14</sup> Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

<sup>15</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>16</sup> Wykaz i nazwy planów w kolumnie zostały zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany studium 2023 r.

<sup>17</sup> Powierzchnie obowiązywania planu podane w kolumnie zostały zaktualizowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium 2023 r.



|  |                   |
|--|-------------------|
| 5. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 9 z obrębu 102 przy ulicy Wiązowskiej w Otwocku. (UCHWAŁA NR XXVII/272/2000 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 28 LISTOPADA 2000 R.)   | 1,11 ha<br>1,14   |
| 6. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Borowa" w Otwocku (UCHWAŁA NR XXVI/251/2000 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 3 PAŹDZIERNIKA 2000 R.)  | 6,15 ha<br>5,99   |
| 7. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 15 z obrębu 76 przy ulicy Chłodnej w Otwocku (UCHWAŁA NR XXVIII/299/2000 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 28 GRUDNIA 2000 R.)  | 0,13 ha           |
| 8. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy-wschód etap III (uchwała XXXI/329/2001 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 11 KWIETNIA 2001 R.)  | 41,06 ha<br>41,18 |
| 9. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 64 z obrębu 9 przy ulicy Zielnej w Otwocku (UCHWAŁA NR XXXII/360/01 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 22 MAJA 2001 R.)  | 1,03 ha<br>1,02   |
| 10. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 23 i 58 z obrębu 8 w Otwocku (UCHWAŁA NR XXXII/361/01 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 22 MAJA 2001 R.)   | 0,38 ha<br>0,37   |
| 11. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - etap II, część "A" obejmująca kwartały I-VII i DVIII. (UCHWAŁA Nr RADY MIASTA Otwocka XXXII/359/2001 Rady Miasta Otwocka z dnia 22 maja 2001 r. | 86,45 ha<br>86,87 |
| 12. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka „Jabłonna Wschodnia” terenu przylegającego od południa do ulicy Narutowicza (UCHWAŁA NR XLIV/477/02 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 12.03.2002 R.)*   | 8,20 ha<br>7,93   |
| 13. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb 114 w Otwocku (UCHWAŁA NR XLVI/540/02 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 25 CZERWCA 2002 R.)   | 7,43 ha<br>7,46   |
| 14. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Górecką, Bagnistą, Kalinowskiego i Źródlaną w Otwocku (UCHWAŁA NR XLVII/560/02 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2002 R.)   | 11,21 ha<br>11,07 |
| 15. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obszar osiedla „Ługi Północne” w Otwocku (UCHWAŁA NR XLVII/559/02 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2002 R.)   | 20,64 ha<br>20,93 |
| 16. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę  | 1,77 ha           |



|  |                     |
|--|---------------------|
| nr 32 z obręb 143 przy ulicy Legionów oraz teren pomiędzy ulicami Majową, Krótką, Marszałkowską i Sokolą w Otwocku (UCHWAŁA NR XLIV/478/02 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 12 MARCA 2002 R.)  | 1,73                |
| 17. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - ETAP I (UCHWAŁA NR XLVI/541/2002 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 25 CZERWCA 2002 R.).  | 89,17 ha<br>88,84   |
| 18. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po obu stronach Szosy Lubelskiej na odcinku przebiegającym przez miasto Otwock (UCHWAŁA NR XLVII/558/2002 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2002 r.)*  | 360,72 ha<br>233,41 |
| 19. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 62, 63/1, 63/2, 64, 65 w obrębie 108 przy ul. J. Słowackiego w Otwocku (UCHWAŁA NR V/33/2003 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 25 MARCA 2003 R.)  | 0,77 ha             |
| 20. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z Centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - Etap II, część „B” obejmująca kwartały: IX, X, BXI, BXII, BXIII, AXIV, BXV (UCHWAŁA NR VIII/79/2003 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 1 LIPCA 2003 R.) | 105,88 ha<br>78,78  |
| 21. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren pomiędzy ulicami: Goldflama, Słowackiego, Samorządową, przedłużeniem ul. Kościuszki, Dłuskiego i ul. Reymonta w Otwocku (UCHWAŁA NR XIV/138/03 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 23 GRUDNIA 2003 R.)  | 7,55 ha<br>0,17     |
| 22. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Wioska Szwajcarska” w Otwocku (UCHWAŁA NR XIV/136/03 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 23 GRUDNIA 2003 R.)   | 6,71                |
| 23. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 71/5 i 71/6 w obrębie 3 w Otwocku (UCHWAŁA NR VI /53/2003 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 29 KWIETNIA 2003 R.)   | 1,31 ha             |
| 24. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 9 i nr 18 z obręb 76 przy ulicy Chłodnej w Otwocku (UCHWAŁA NR XXXII/362/01 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 22 MAJA 2001 R.)   | 1,07 ha             |
| 25. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki 17/1, 18/2 i 35 w obr. 137 przy ul. Karczewskiej w Otwocku (UCHWAŁA NR XV/142/04 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 24 LUTEGO 2004 r.)  | 2,28 ha             |
| 26. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren  | 23,96 ha            |



|  |                   |
|--|-------------------|
| między ulicami Andriollego, Partyzantów i 3-go Maja, Placem Wolności, wschodnią granicą działek nr 7 i 8 w obr. 149, ul. Chłopskiego, północno-wschodnią granicą działki nr 28 w obr. 149, ul. Czackiego, północno-wschodnią granicą działek nr 15 i 16 w obr. 149 i ul. Narutowicza w Otwocku (UCHWAŁA NR XXI/184/04 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 29 CZERWCA 2004 r.)   | 23,92             |
| 27. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren ograniczony ulicami Narutowicza, Kubusia Puchatka, Szwoleżerów, Syrokomli, północno - zachodnią granicą działki nr 78 i północno - wschodnią granicą działki nr 53 w obrębie 82 w Otwocku (UCHWAŁA Nr XXIV/208/04 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 12.10.2004 r.)  | 4,20 ha<br>4,19   |
| 28. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren pomiędzy ulicami Pułaskiego, Poniatowskiego, 3-ego Maja, Partyzantów w obrębie 143 w Otwocku (UCHWAŁA NR XXX/257/05 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 1 MARCA 2005 r.)  | 13,72 ha<br>13,65 |
| 29. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obszar osiedla "Kochanowskiego" w Otwocku obejmujący obszar zawarty pomiędzy ulicami: Reymonta, Kochanowskiego, Klonową, granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Borowa" i granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Samorządowa" (ulicą Żeromskiego) w Otwocku (UCHWAŁA NR XXXII/272/05 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 29 KWIETNIA 2005 r.) | 41,31 ha<br>41,29 |
| 30. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Świderska” w Otwocku obejmujący obszar położony w rejonie ulic Świderskiej, Turystycznej i Marusarzówny (UCHWAŁA NR XXXVII/302/05 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 13 WRZEŚNIA 2005 r.)  | 14,91 ha<br>14,69 |
| 31. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działki nr 18 w obrębie 139 w Otwocku (UCHWAŁA NR XXXIX/327/05 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 29 LISTOPADA 2005 r.)  | 1,38 ha           |
| 32. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb 140 w Otwocku (UCHWAŁA NR XLIX/389/06 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2006 r.)<br>- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku (uchwała nr LXIV/683/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 kwietnia 2022 r.)   | 22,42 ha          |
| 33. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach obrębów 118 i 119 w Otwocku (UCHWAŁA NR XLIX/391/06 RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2006 R.)   | 30,74 ha<br>30,58 |
| 34. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek nr 20, 181, 182, 183 i 185 oraz części działek nr 162, 163, 168, 169, 177 i 187 w obrębie 259 i części działek nr 82/1, 83/1 i 84/1 w  | 0,30 ha           |





|   |                     |
|---|---------------------|
| obręb 99 – 100 w Otwocku (UCHWAŁA Nr VI/21/2007 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 13 LUTEGO 2007 r.)   |                     |
| 35. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przyległego do rzeki Świder na terenie miasta Otwocka – etap I (UCHWAŁA Nr XXI/205/2000 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 23 maja 2000 r)                                 | 166,33 ha<br>166,77 |
| 36. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru “Kresy Południowe - część A”, w Otwocku (UCHWAŁA Nr XI/107/2003 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 28 października 2003 r.)  | 49,12 ha<br>48,85   |
| <del>37. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, obejmujący obszar projektowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej “Ługi” (UCHWAŁA Nr V/31/2003 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 25 marca 2003 r.)</del>      | 36,69 ha            |
| 38. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Zaciszną, Słoneczną, Kraszewskiego i Wczasową w obręb 6 w Otwocku (UCHWAŁA Nr XLV/522/02 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 30 kwietnia 2002 r.)  | 1,55 ha             |
| 39. miejscowy plan szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „Żeromskiego” część działki nr 25 w obręb 239 w Otwocku (UCHWAŁA Nr XLIII/312/97 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 6 maja 1997 r.)                          | 0,16 ha<br>0,09     |
| 40. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, obejmujący część działki nr 39/1 z obrębu 214 w Otwocku - Mładzu (UCHWAŁA Nr LIX/415/98 RADY MIASTA Otwocka Z DNIA 26 MAJA 1998R.)                         | 0,11 ha<br>0,09     |
| 41. miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla „Żeromskiego” w Otwocku, obejmujący część działki nr 15 z obrębu 243 przy ul. Nowej (UCHWAŁA Nr LIX/416/98 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 26 maja 1998 r.) | 0,42 ha<br>0,27     |
| <del>42. miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego obejmujący część działki nr 16/1 w obręb 93 przy ul. Słowackiego (UCHWAŁA Nr LIX/417/98 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 26 maja 1998 r.)</del>                 | 3,16 ha             |
| 43. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obejmujący działkę nr 144 w obręb 120 przy ulicy Sienkiewicza w Otwocku (UCHWAŁA Nr XIII/95/99 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 30 lipca 1999 r.)                 | 0,59 ha             |
| 44. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obejmujący działkę nr 5 w obręb 150 przy ulicy Narutowicza (UCHWAŁA Nr XVI/123/99 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 26 października 1999 r.)                       | 9,50 ha<br>9,46     |
| <del>45. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obejmujący działkę nr 8 w obręb 152 przy ulicy Narutowicza (UCHWAŁA RADY MIASTA OTWOCKA Nr XVI/124/99 z dnia 26 października 1999 r.)</del>            | 1,02 ha             |





|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 46. <del>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obejmujący część działek nr 14 i 17 przy ulicy Tadeusza oraz działkę nr 16 przy ulicy Narutowicza w obrębie 152 (UCHWAŁA Nr V/32/2003 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 25 marca 2003 r.)</del> | <del>1,07 ha</del>               |
| 47. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka obejmujący działki nr 13/2, 16/1, 16/2, 17/1 i 17/2 z obrębu 107 przy ulicy Majowej (UCHWAŁA Nr VIII/64/99 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 15 marca 1999 r)  | 2,25 ha<br>2,29                  |
| 48. Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (UCHWAŁA Nr XLVII/330/97 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 5 sierpnia 1997 r.)  | 0,58 ha<br>0,88                  |
| 49. [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Obręb 32” w Otwocku (UCHWAŁA Nr LXXIV/563/18 RADY MIASTA OTWOCKA z dnia 27 września 2018 r.)   | 15,3 ha] <sup>181</sup><br>15,59 |
| 50. [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej „Ługi” miasta Otwocka pod nazwą „Osiedle Ługi” (UCHWAŁA Nr XXX/310/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 maja 2020 r.)*                                      | 37,14 ha] <sup>1</sup><br>37,12  |
| 51. [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego, Wiejską (UCHWAŁA Nr LVI/429/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 14 listopada 2017 r.)*   | 19,3 ha] <sup>1</sup><br>19,94   |
| 52. [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar dz. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku (UCHWAŁA Nr XXVIII/295/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 kwietnia 2020 r.)  | 0,11 ha] <sup>1</sup>            |
| 53. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Soplicowo" (uchwała nr LI/538/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 września 2021 r.)*   | 367,14                           |
| 54. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Emilii Plater" (uchwała Nr LII/563/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 października 2021 r.)*  | 41,72                            |
| 55. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą "Wólka Mładzka - etap II" (uchwała nr LX/652/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 3 marca 2022 r.)   | 76,59                            |
| 56. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Wólka Mładzka - etap I" (uchwała nr LXXIV/795/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 listopada 2022 r.)   | 49,93                            |
| 57. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego m.in. Składowisko odpadów (uchwała nr LXXIX/850/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 20 lutego 2023 r.)   | 53,72                            |
| 58. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego skweru przy  | 0,48                             |

[]<sup>1</sup> zmiana SUiKZP



|   |       |
|---|-------|
| ulicy Armii Krajowej (uchwała nr LXXXII/880/23 Rady Miasta Otwocka z 26 kwietnia 2023 r.)   |       |
| 59. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą "Cisowa" (uchwała nr LXXXII/881/23 Rady Miasta Otwocka z 26 kwietnia 2023 r.) | 11,07 |

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

W trakcie opracowania, na różnym etapie procedury, <sup>19</sup>~~jest kilkanaście kolejnych projektów planów miejscowych~~ są projekty planów miejscowych wymienione w tabeli poniżej:

| <sup>20</sup> Nazwa planu   | <sup>21</sup> Powierzchnia <del>w ha</del> |
|---|--|
| 1. <del>[Uchwała Nr XIX/184/2000 z dnia 15 lutego 2000 r. (dwa plany) w spr. etapowania planu obszarów przyległych do rz. Świder (zmiana uchwały XLI/297/97)]</del>   | <del>163,51 ha:]<sup>1</sup></del>         |
| 2. <del>[Uchwała Nr IV/23/2003 z dnia 18 lutego 2003 r. w spr. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Otwocka „Kresy Południowe”(etapowanie) (jeden plan)]</del>   | <del>27,44 ha]¹</del>                      |
| 3. <del>[Uchwała Nr XIII/122/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. W spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Żeromski Bis”]</del>  | <del>96,85 ha]¹</del>                      |
| 4. <del>[Uchwała Nr XIII/125/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. W spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Emilii Plater”]</del><br><del>Uchwała Nr XXVIII/227/16 z dnia 31 maja 2016 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Emilii Plater”]¹</del> | <del>35,48 ha</del>                        |

<sup>19</sup> Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

<sup>20</sup> Wykaz i nazwy projektów planów w kolumnie zostały zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany studium 2023 r.

<sup>21</sup> Powierzchnie sporządzanych planów podane w kolumnie zostały zaktualizowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium 2023 r.



|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| 5. [ <del>Uchwała Nr XIII/126/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Warsztatowa”</del> ]   | 47,99 ha] <sup>1</sup>               |
| 6. [ <del>Uchwała Nr XIII/130/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Karczevska”</del><br>Uchwała Nr XXVIII/231/16 z dnia 31 maja 2016 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Karczevska”]                | 68,17 ha                             |
| 7. [ <del>Uchwała Nr XIII/131/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Reymonta”</del><br>Uchwała Nr XX/182/19 z dnia 29 października 2019 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta”] | 127,81 ha                            |
| 8. [ <del>Uchwała Nr XXXVII/303/2005 z dnia 13 września 2005 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. obejmującego obręb 41 wraz z terenem pomiędzy ul. Świderską, Szkołą, wraz z terenem szkoły w obr. 47, ul. Olszową, Zygmunta, Przewoską, Batorego i Wiejską</del> ]                                   | 41,23 ha] <sup>1</sup>               |
| 9. [ <del>Uchwała Nr XXXV/294/2005 z dnia 19 lipca 2005 r. w spr. zmiany m.p.z.p. „Samorządowa”</del> ]   | 56,56 ha] <sup>221</sup>             |
| 10. [ <del>Uchwała Nr XXXVII/304/2005 z dnia 13 września 2005 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Soplicowo”</del><br>Uchwała Nr IX/73/19 z dnia 26 marca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo”]                      | 417,25 ha<br>414,87 ha] <sup>1</sup> |

[]<sup>1</sup> zmiana SUiKZP



|  |   |
|--|---|
| <del>zmienioną uchwałą nr XLVII/478/21 z dnia 25 maja 2021 r.</del>  |   |
| 11. <del>[Uchwała Nr XLVIII/380/2006 z dnia 29 sierpnia 2006 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Borowa” – 19,9570 ha</del>  | 12,50 ha] <sup>1</sup>                            |
| 12. <del>[Uchwała Nr XLIX/392/2006 z dnia 26 września 2006 r. w spr. sporządzania m.p.z.p. p.n. „Świder Zachodni”</del>  | 111,74 ha] <sup>1</sup>                           |
| 13. <del>[Uchwała Nr XVII/95/2007 z dnia 20 listopada 2007 r. w spr. zmiany m.p.z.p. obejmującego teren pomiędzy ul. Andriollego, Partyzantów, 3-go Maja, Placem Wolności, wschodnią granicą działek nr 7 i 8 w obr. 149, ul. Chłopskiego, północno – wschodnią granicą działek nr 28 w obr. 149, ul. Czackiego, północno – wschodnią granicą działek nr 15 i 16 w obr. 149 i ul. Narutowicza.(Cmentarz)</del> | 23,96 ha] <sup>1</sup>                            |
| 14. <del>[Uchwała Nr XVII/96/2007 z dnia 20 listopada 2007 r w spr. zmiany m.p.z.p. p.n. „CPN”</del>   | 0,45 ha] <sup>1</sup>                             |
| 15. Uchwała Nr XXVIII/312/2012 z dnia 20 grudnia 2012 r. w spr. przystąpienia do sporządzania mpzp miasta Otwocka p.n. "Centrum"<br>[zmieniona uchwałą nr XXXIV/366/2013 z dnia 7 maja 2013 r.] <sup>231</sup>   | 41,06 ha  |
| 16. Uchwała Nr XXXIV/365/13 z dnia 07 maja 2013 r. w spr. przystąpienia do sporządzania mpzp miasta Otwocka p.n. "Wólka Mładzka"<br>[zmieniona uchwałą nr XIV/124/19 z dnia 28 czerwca 2019 r.<br>zmieniona uchwałą nr XLIX/528/21 z dnia 28 czerwca 2021 r.<br>zmieniona uchwałą nr LXIX/758/22 z dnia 27 września 2022 r.  | 361,72 ha<br>353,59 ha] <sup>+</sup><br>350,84 ha |

[]<sup>1</sup> zmiana SUiKZP



|  |                          |
|--|--------------------------|
| 17. [Uchwała Nr XLVII/479/21 z dnia 25 maja 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – obręby ew. 204, 205, 206 i 207  | 45,14 ha] <sup>241</sup> |
| 18. [Uchwała Nr XLVII/480/21 z dnia 25 maja 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – obręby ew. 214 i 216  | 42,22 ha] <sup>1</sup>   |
| 19. [Uchwała Nr XLVII/481/21 z dnia 25 maja 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – obręby ew. 200, 201 i 203   | 42,38 ha] <sup>1</sup>   |
| 20. [Uchwała Nr XLVII/482/21 z dnia 25 maja 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – obręby 218 i 220  | 34,00 ha] <sup>1</sup>   |
| 21. [Uchwała Nr XLVII/483/21 z dnia 25 maja 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – obręby 208 i 209  | 28,20 ha] <sup>1</sup>   |
| 22. [Uchwała Nr LXVII/521/18 z dnia 15 czerwca 2018 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla „Ługi Północne” miasta Otwocka pod nazwą „Ługi Północne – bis” | 20,00 ha] <sup>251</sup> |
| 23. [Uchwała Nr LXXIV/570/18 z dnia 27 września 2018 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu   | 131,00 ha] <sup>1</sup>  |

[]<sup>1</sup> zmiana SUiKZP



|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „PKP I”   |                                  |
| 24. [ Uchwała Nr LXXIV/562/18 z dnia 27 września 2018 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Świder Zachodni – bis”<br>zmieniona uchwałą Nr XXI/212/19 z dnia 3 grudnia 2019 r. | 81,00 ha] <sup>1</sup>           |
| 25. [Uchwała Nr LXXIV/564/18 z dnia 27 września 2018 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cmentarz”   | 75,60 ha] <sup>1</sup>           |
| 26. [Uchwała Nr IX/72/19 z dnia 26 marca 2019 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę ewidencyjną nr 18 w obr.139 w Otwocku   | 1,40 ha] <sup>1</sup>            |
| 27. [Uchwała Nr XXI/217/19 z dnia 3 grudnia 2019 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Samorządowa – bis”  | 84,60 ha] <sup>1</sup>           |
| 28. [Uchwała Nr XXX/308/20 z dnia 27 maja 2020 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran”  | 45,00 ha] <sup>1</sup>           |
| <del>29. [Uchwała Nr XXX/309/20 z dnia 27 maja 2020 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Niezapominajki”</del>  | <del>77,80 ha]<sup>±</sup></del> |
| <del>30. [Uchwała Nr XXXIV/353/20 z dnia 9 września 2020 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa”</del>   | <del>11,00 ha]<sup>±</sup></del> |





|   |                        |
|---|------------------------|
| 31. [Uchwała Nr XXXIV/354/20 z dnia 9 września 2020 r. w spr. przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Marszałkowska”  | 1,46 ha ] <sup>1</sup> |
| 32. Uchwała Nr XLVIII/500/21 z dnia 22 czerwca 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – fragmenty obrębów ew. 213, 215, 217 i 219               | 55,20 ha] <sup>1</sup> |
| 33. Uchwała Nr XLVIII/501/21 z dnia 22 czerwca 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Mładza – obręb ew. 202 oraz fragmenty obrębów ew. 210, 211 i 212 | 39,2 ha] <sup>1</sup>  |
| 34. Uchwała Nr XLVIII/502/21 z dnia 22 czerwca 2021 r. w spr. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Kraszewskiego, Batorego i Tysiąclecia                    | 3,27 ha] <sup>1</sup>  |
| 35. Uchwała Nr LXVII/739/22 z dnia 24 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ew. 121 i 122.   | 42,89 ha               |
| 36. Uchwała Nr LXIX/757/22 z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna”  | 70,79 ha               |
| 37. Uchwała Nr LXIX/760/22 z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Reymonta Północ”   | 4,57 ha                |
| 38. Uchwała Nr LXXXI/861/23 z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do  | 35,4 ha                |



|  |  |
|--|--|
| sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Kresy Wschodnie” |  |
|--|--|

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

## 2.2 DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENÓW

Miasto Otwock zajmuje obszar 47,33 km<sup>2</sup> [(47,31 km<sup>2</sup> wg GUS)]<sup>1</sup>, co stanowi [1,25% 0,13%]<sup>1</sup> powierzchni [dawnego województwa warszawskiego województwa mazowieckiego]<sup>1</sup>. Jeszcze w 2005 roku ponad 40% ogólnej powierzchni Otwocka zajmowały lasy (w 98% sosnowe), 19% - użytki rolne, tereny osiedlowe to około 20%, natomiast pozostały obszar to tereny komunikacyjne, grunty pod wodami, nieużytki i tereny różne. W czasie ostatnich kilku lat wyraźnie zauważalną tendencją jest przekształcanie gruntów ewidencyjnie leśnych w kierunku użytków zadrzewionych i zakrzewionych - wskaźnik lesistości w 2011 r to 37,3% [w 2020 r. to 37,6%]<sup>26</sup> <sup>27</sup>, a w 2022 r. to 36,3% (wg. Bazy Danych Lokalnych GUS – dalej BDL GUS). Jednocześnie prawie całkowicie zanika rolnictwo.

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

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

Miasto jest ośrodkiem administracyjnym, usługowym, leczniczym i nadal jeszcze częściowo wypoczynkowym, choć ta funkcja miasta wydaje się zanikać. Bliskość Warszawy i dostępność komunikacyjna oraz położenie wśród lasów Mazowieckiego Parku Krajobrazowego stwarzają dobre warunki dla jego rozwoju. [Struktura powiązań Otwocka ze stolicą

[<sup>1</sup>] zmiana SUiKZP

<sup>27</sup> Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.



spowodowała, że duża część mieszkańców migruje w ciągu dnia poza obszar miasta a miasto pełni funkcję miasta satelickiego.]<sup>1</sup>

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

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

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

<sup>28</sup>Wg BDL GUS bezrobocie rejestrowane w Otwocku wynosiło w 2022 roku 2,3%.

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

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

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

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

<sup>28</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.



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

<sup>29</sup>Wg BDL GUS w 2022 roku w Otwocku było 20 156 mieszkań (rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom).

### 2.2.1. Zabudowa

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

Po wojnie nastąpiła radykalna zmiana charakteru miasta. Napływ fali migracyjnej ludności ze zniszczonej Warszawy spowodował zasiedlanie przez wiele rodzin domów-pensjonatów, które tym samym przestały pełnić swą dotychczasową funkcję. W następnych latach zaczęły powstawać zespoły zabudowy dla osób zatrudnionych w sanatoriach, szpitalach, szkolnictwie, ośrodkach wypoczynkowych oraz dla zatrudnionych w zrealizowanym w Świerku Instytucie Energii Atomowej. Często były to zespoły zabudowy wielorodzinnej, blokowej pozbawionej wyrazu architektonicznego, niszczące charakterystyczny dla dawnego uzdrowiska krajobraz willi i pensjonatów na dużych zalesionych działkach. Rozwój masowego mieszkalnictwa wiązał się też z realizacją stałych mieszkań dla zatrudnionych w Warszawie. W konsekwencji miasto przyjmowało dodatkową funkcję - sypialni stolicy.

W okresie tym za podstawowy czynnik miastotwórczy uznawano funkcje produkcyjne. Charakterystyczny był silny rozwój rzemiosła i drobnej wytwórczości. [duże Duże]<sup>301</sup> działki budowlane, niskie podatki i brak dużych zakładów produkcyjnych, które stanowiłyby wyraźną ofertę na rynku pracy dodatkowo uzasadniały taką decyzję. Poza tym miasto pełniło

<sup>29</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

[<sup>1</sup>] zmiana SUiKZP



funkcję ośrodka powiatu (od roku 1975 – rejonu), co wiązało się z realizacją i utrzymaniem w nim właściwych instytucji administracji państwowej.

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

~~<sup>31</sup>Obecnie Otwock staje przed problemem przyjęcia w swoją strukturę programu usług publicznych i komercyjnych ponadlokalnych dla około 100 tysięcy mieszkańców stałych (powiat) i znacznej liczby osób przebywających w Otwocku czasowo.~~

### 2.2.2. Mieszkalnictwo

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

Najwięcej mieszkań znajduje się w budynkach najstarszych (ok. 2000 mieszkań w budynkach wzniesionych przed 1939 r.), nieposiadających pełnego wyposażenia w infrastrukturę. Ogólnie w mieście prawie 1/3 całego zasobu mieszkaniowego to zdekapitalizowana, wielorodzinna zabudowa drewniana byłych letniskowych willi i pensjonatów. W zasobach komunalnych w kilkudziesięciu budynkach utworzono wspólnoty mieszkaniowe.

<sup>31</sup> Akapit wykreślony w związku ze zmianą Studium z 2023 r.



Zmiany struktury zasobów mieszkaniowych do 2012 roku kształtowały się następująco (dane wg GUS-Bank Danych Lokalnych):

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

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

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





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

<sup>32</sup>Tabele poniżej zawierają dane o zasobach mieszkaniowych w latach 2013 – 2022. Począwszy od 2008 r nastąpiła zmiana zakresu gromadzenia i udostępniania danych przez GUS o zasobie mieszkaniowym, w związku z tym pominięto wskaźniki, dla których w BDL GUS nie są dostępne dane.

| Jednostka miary   |         | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020                 |
|---|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------|
| <b>Budynki mieszkalne w gminie</b>                            |         |       |       |       |       |       |       |       |                      |
| ogółem  | budynki | 7 127 | 7 165 | 7 201 | 7 225 | 7 265 | 7 294 | 7 520 | 7 400 <sup>33/</sup> |
| <b>Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania</b>          |         |       |       |       |       |       |       |       |                      |
|   |         | 65,6  | 65,8  | 65,9  | 66,0  | 66,2  | 66,4  | 66,5  | 68,0                 |
| <b>przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę</b> |         |       |       |       |       |       |       |       |                      |
|   |         | 27,4  | 27,7  | 28,0  | 28,5  | 28,8  | 29,0  | 29,3  | 30,3                 |
| <b>przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu</b>                   |         |       |       |       |       |       |       |       |                      |
|   |         | 3,47  | 3,47  | 3,48  | 3,47  | 3,48  | 3,48  | 3,48  | 3,53                 |
| <b>przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie</b>                 |         |       |       |       |       |       |       |       |                      |
|   |         | 2,4   | 2,37  | 2,36  | 2,32  | 2,3   | 2,29  | 2,27  | 2,24                 |
| <b>przeciętna liczba osób na 1 izbę</b>                       |         |       |       |       |       |       |       |       |                      |
|   |         | 0,69  | 0,68  | 0,68  | 0,67  | 0,66  | 0,66  | 0,65  | 0,63                 |

|  | 2020      | 2021      | 2022      |
|--|-----------|-----------|-----------|
| <b>Zasoby mieszkaniowe</b>                   |           |           |           |
| <b>ogółem</b>                                |           |           |           |
| mieszkania                                   | 19 882    | 19 972    | 20 156    |
| izby   | 70 258    | 70 693    | 71 383    |
| powierzchnia użytkowa                        | 1 352 128 | 1 362 902 | 1 378 747 |
| <b>Zasoby mieszkaniowe gminy (komunalne)</b> |           |           |           |

<sup>32</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

[<sup>1</sup>] zmiana SUIKZP



|                                | 2020  | 2021 | 2022 |
|--------------------------------|-------|------|------|
| mieszkania komunalne<br>ogółem | 2 002 | -    | -    |
| lokale socjalne                | -     | -    | -    |

|  |                | 2020  | 2021  | 2022  |
|--|----------------|-------|-------|-------|
| <b>Budynki mieszkalne w gminie</b>                     |                |       |       |       |
| ogółem   | budynki        | 7 400 | 7 574 | 7 625 |
| Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania          |                |       |       |       |
|  | m <sup>2</sup> | 68,0  | 68,2  | 68,4  |
| przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę |                |       |       |       |
|  | m <sup>2</sup> | 30,3  | 30,7  | 31,3  |
| przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu                   |                |       |       |       |
|  |                | 3,53  | 3,54  | 3,54  |
| przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie                 |                |       |       |       |
|  |                | 2,24  | 2,22  | 2,19  |
| przeciętna liczba osób na 1 izbę                       |                |       |       |       |
|  |                | 0,63  | 0,63  | 0,62  |

### 2.2.3. Funkcje usługowe - produkcyjne

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

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



## 2.2.4. Tereny zieleni, rekreacji, sportu i wypoczynku

Tereny zieleni w mieście mają różnorodny charakter:

- ~~<sup>34</sup>tereny lasów to część południowa Otwocka oraz pas przebiegający przez geometryczny środek miasta na osi północ-południe (na wschód od centrum) — są one związane z Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym oraz Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu~~ tereny lasów Skarbu Państwa i prywatnych porastające wzniesienia wydmowe na północ od ulicy Stanisława W. Reymonta w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, pełniące funkcję parku leśnego;
- ~~<sup>35</sup>tereny zieleni leśnej oraz zadrzewień i zakrzewień o charakterze leśnym tworzą układy pasmowe~~ tereny lasów Skarbu Państwa i prywatnych porastające wzniesienia wydmowe w zachodnio-centralnej części miasta - pomiędzy ul. Szkolną/Wiejską oraz Brzozową/Marusarzówny;
- tereny <sup>36</sup>zieleni urządzonej skwerów i parków miejskich;
- ~~tereny zieleni przydomowej, zarówno w zespołach wielo- jak i jednorodzinnych.~~

~~<sup>37</sup>Tereny rekreacyjno-sportowe, to dawne bazy turystyczne nad Świdrem, częściowo zdegradowane, uzupełnione przez nieliczne hotele. W mieście istnieją także zespoły sportowe, w tym przede wszystkim zespół OKS Start Otwock a także boiska funkcjonujące głównie w powiązaniu ze szkołami.~~

<sup>38</sup>Tereny do uprawiania sportu to zespół Miejskiego Ośrodka Sportu przy ul. Sportowej, na który składają się obiekty OKS Start Otwock (stadion, hala), zespół boisk „Mój Orlik” oraz korty tenisowe. Szczegółowe informacje o obiektach i klubach zawierają tabele poniżej.

| Lp. | Obiekty sportowe - wyszczególnienie                                    | 2014 | 2018 |
|-----|--|------|------|
| 1   | stadiony   | 2    | 0    |
| 2   | boiska piłkarskie  | 1    | 2    |
| 3   | boiska do koszykówki   | 1    | 1    |
| 4   | boiska do piłki siatkowej  | 0    | 1    |
| 5   | boiska uniwersalne - wielozadaniowe                                    | 4    | 4    |
| 6   | sale gimnastyczne o wymiarach poniżej 36x19 m i sale pomocnicze ogółem | 3    | 2    |

<sup>34</sup> Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

<sup>35</sup> Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

<sup>36</sup> Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>37</sup> Akapit wykreślony w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>38</sup> Treść (akapity wraz z tabelami) dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.



|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
| 7  | sale gimnastyczne o wymiarach poniżej 36x19 m i sale pomocnicze dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych - ćwiczący | 1 | 1 |
| 8  | sale gimnastyczne o wymiarach poniżej 36x19 m i sale pomocnicze dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych - widzowie | 0 | 1 |
| 9  | korty tenisowe ogółem  | 2 | 1 |
| 10 | korty tenisowe otwarte   | 2 | 1 |
| 11 | lodowiska sztucznie mrożone  | 1 | 1 |
| 12 | skateparki   | 1 | 0 |
| 13 | siłownie zewnętrzne  | 1 | 1 |

| Lp. | Kluby sportowe łącznie z klubami wyznaniowymi i UKS - wyszczególnienie          | Jedn. miary | 2008 | 2010 | 2012 | 2014 | 2016 | 2018 | 2020  | 2022  |
|-----|---|-------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| 1   | kluby sportowe  | szt.        | 7    | 8    | 9    | 11   | 16   | 19   | 16    | 21    |
| 2   | kluby sportowe - członkowie   | osoba       | 344  | 513  | 759  | 1100 | 1450 | 731  | 1 307 | 1 460 |
| 3   | klubu sportowe - ćwiczący ogółem  | osoba       | 609  | 476  | 743  | 810  | 1327 | 970  | 1 316 | 1 720 |
| 4   | ćwiczący mężczyźni  | osoba       | 471  | 403  | 640  | 653  | 983  | 658  | 812   | 1 054 |
| 5   | ćwiczący kobiety  | osoba       | 138  | 73   | 103  | 157  | 344  | 312  | 504   | 666   |
| 6   | ćwiczący do lat 18 ogółem   | osoba       | 460  | 308  | 429  | 567  | 966  | 707  | 971   | 1 390 |
| 7   | ćwiczący do lat 18 chłopcy  | osoba       | 348  | 250  | 357  | 443  | 706  | 470  | 533   | 795   |
| 8   | ćwiczący do lat 18 dziewczęta   | osoba       | 112  | 58   | 72   | 124  | 260  | 237  | 438   | 595   |
| 9   | sekcje sportowe   | szt.        | 15   | 12   | 16   | 18   | 27   | 25   | 32    | 38    |
| 10  | trenerzy  | osoba       | 12   | 5    | 14   | 18   | 28   | 20   | 26    | 35    |
| 11  | instruktorzy sportowi   | osoba       | 12   | 17   | 21   | 23   | 29   | 29   | 36    | 53    |
| 12  | inne osoby prowadzące zajęcia sportowe  | osoba       | 4    | 8    | 13   | 13   | 12   | 10   | 19    | 13    |
| 13  | kluby sportowe na 10 tys. ludności  | szt.        | 1,6  | 1,8  | 2    | 2,4  | 3,6  | 4,2  | 3,6   | -     |
| 14  | ćwiczący w klubach sportowych na 1 000 mieszkańców                              | osoba       | -    | -    | -    | -    | -    | 21,6 | 29,5  | -     |
| 15  | młodzież do lat 18 ćwicząca w klubach sportowych na 1000 osób w wieku do lat 18 | osoba       | -    | -    | -    | -    | -    | 80   | 111   | -     |

Mając na uwadze rosnącą popularność uprawiania sportu w Otwocku, baza obiektów i urządzeń wymaga rozbudowy.

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

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



[Stan zainwestowania gruntów został zaktualizowany, zgodnie z danymi pozyskanymi w 2018 r. a zmiany wprowadzono na rysunek nr 1 "Uwarunkowania rozwoju, stanowiący obecnie załącznik nr 2 do uchwały.]<sup>39/</sup>

<sup>40</sup>Stan zagospodarowania i użytkowania gruntów został zaktualizowany na obszarach zmiany Studium wg. danych z EGiB – stan 31 maja 2023 roku.

## 2.2.5. System transportowy

### *Układ drogowo-uliczny*

Podstawowymi trasami realizującymi powiązania zewnętrzne Otwocka są:

- Szosa Lubelska, stanowiąca fragment drogi krajowej nr 17, <sup>41</sup>~~III klasy techn. (Warszawa)~~ Warszawa-Zakręt – Lublin – Hrebennie (granica z Ukrainą), realizującej powiązania o znaczeniu międzynarodowym i międzyregionalnym, przebiegająca przy płn.- wsch. granicy miasta (~~docelowo planowana modernizacja do parametrów drogi ekspresowej~~),
- ul. Nadwiślańska, stanowiąca fragment drogi <sup>42</sup>krajowej wojewódzkiej nr 801, ~~IV kl. techn.~~ Warszawa - Dęblin- Puławy, realizującej powiązania o znaczeniu regionalnym,
- ciąg ulic Kołłątaja – Staszica - Karczewska, realizujący powiązania z Warszawą i Karczewem.

Podstawowymi trasami w układzie wewnętrznym są:

- ul. Kraszewskiego realizująca powiązania z Karczewem i prowadząca ruch na drogę nr 801,
- ciąg ulic Batorego - Matejki - Filipowicza - Żeromskiego, realizujący powiązania wewnątrzmijskie na kierunku wschód - zachód oraz prowadzący ruch na drogę wojewódzką nr 801 (za pośrednictwem ul. Kraszewskiego i Mieszka I) i na drogę krajową nr 17,
- ciąg ulic Kraszewskiego-Majowa, realizujący powiązania w płn. części miasta,
- ciąg ulic Mieszka I- Rycerska- Portowa- Wawerska- Powstańców Warszawy, realizujący powiązania zach. części miasta z jego centrum i prowadzący ruch na drogę nr 801,
- ciąg ulic Andriollego-Górna, realizujący powiązania centrum Otwocka z płn. i pld. rejonami miasta, położonymi w sąsiedztwie linii kolejowej, po jej zach. stronie,

[<sup>1</sup>] zmiana SUiKZP

<sup>40</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>41</sup> Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

<sup>42</sup> Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.



- ul. Narutowicza, realizująca powiązania pomiędzy częścią miasta położoną po pld. stronie linii kolejowej, a dzielnicami: Śródborów, Jabłonna i Świerk,
- ul. Armii Krajowej, realizująca powiązania w pld. części miasta i prowadząca ruch w kierunku Celestynowa,
- ul. Warszawska i Reymonta realizujące powiązania na kierunku płn.- pld., w części miasta położonej po wsch. stronie linii kolejowej,
- ul. Poniatowskiego, realizująca powiązania w pld. części miasta,
- ul. Czaplickiego-Samorządowa, realizujące powiązania w części miasta przyległej do wsch. strony linii kolejowej.

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

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

- 1) nr 2762W – ul. Kraszewskiego,
- 2) nr 2754W – ul. Reymonta,
- 3) nr 2764W – ul. Żeromskiego,
- 4) nr 2759W – ul. Narutowicza.

W granicach zmiany Studium nie występują drogi krajowe ani wojewódzkie.]<sup>431</sup>

### **Układ komunikacji publicznej**

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

W komunikacji autobusowej kilka linii realizuje powiązania z Warszawą, a pozostałe obsługują teren Otwocka. Autobusy zapewniają bezpośredni dojazd z centrum Otwocka do centrum Warszawy poprzez Pragę Południe z częstotliwością nawet co 10 minut. Autobusy

---

[<sup>1</sup>] zmiana SUiKZP



zapewniają także dogodne połączenia w skali powiatu pomiędzy sąsiadującymi miejscowościami.

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

## 2.2.6. Systemy infrastruktury technicznej

### *Ogólna charakterystyka systemów*

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

### **Wodociągi**

W Otwocku system zaopatrzenia w wodę jest dość dobrze rozbudowany i opiera się na dwóch stacjach uzdatniania wody - *Karczewska* i *Grunwaldzka* oraz podziemnym ujęciu wody *Batorego*. <sup>44</sup>~~Obecnie na terenie miasta Otwocka i Karczewa (wg danych Otwockiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji) funkcjonuje prawie 270 km sieci wodociągowej, w tym ponad 13,2 km magistrali oraz 98,5 km przyłączy wody ( dane na dzień 01.01.2020 r.) 13km magistrali, około 203 km sieci rozdzielczej oraz około 53 km przyłączy.]~~451 Tak rozbudowana sieć obejmuje swoim zasięgiem 98% mieszkańców miasta. Eksploatowana sieć wodociągowa rozdzielcza i przesyłowa ma długość 229,2 km z czego 216 km czynnej sieci rozdzielczej. Z wodociągu korzysta niespełna 71% ludności. (wg BDL GUS).

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

<sup>44</sup> Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

[ ]<sup>1</sup> zmiana SUiKZP



Dane GUS (Bank Danych Lokalnych) pokazują <sup>46</sup> ~~dużą szybkość~~ **dużą szybkość** ~~rozbudowy~~ **rozbudowy** ~~postęp~~ **postęp** ~~rozbudowy~~ **rozbudowy** sieci wodociągowej od 2005 r:

| długość czynnej sieci wodociągowej rozdzielczej w Otwocku w km |        |       |        |        |        |        |        |
|--|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2005   | 2006   | 2007  | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
| 89,2   | 90,0   | 90,8  | 81,5   | 82,3   | 204,1  | 236,7  | 236,8  |
| woda dostarczona gospodarstwom domowym w dam3                  |        |       |        |        |        |        |        |
| 2005   | 2006   | 2007  | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
| 1020,8   | 1058,1 | 987,9 | 1011,0 | 1017,5 | 1074,3 | 1113,2 | 1178,1 |
| ludność korzystająca z sieci wodociągowej w Otwocku            |        |       |        |        |        |        |        |
| 2005   | 2006   | 2007  | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
| 21738  | 22276  | 22726 | 23554  | 25479  | 26674  | 28422  | ---    |

| [długość czynnej sieci wodociągowej rozdzielczej w Otwocku w km |        |        |        |        |        |        |        |        |      |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|
| 2013  | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022 |
| 216,1   | 230    | 217,5  | 217,5  | 217,4  | 219,1  | 214,9  | 215,6  | 216,0  |      |
| woda dostarczona gospodarstwom domowym w dam3                   |        |        |        |        |        |        |        |        |      |
| 2013  | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022 |
| 1159,8  | 1178,5 | 1211,6 | 1226,2 | 1238,6 | 1281,8 | 1251,1 | 1279,6 | 1241   |      |
| ludność korzystająca z sieci wodociągowej w Otwocku             |        |        |        |        |        |        |        |        |      |
| 2013  | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022 |
| 29523   | 31269  | 30679  | 30873  | 30980  | 31162  | 31194  | 31 258 | 31 220 |      |
| 65,5%   | 69,4%  | 68,1%  | 68,7%  | 69,0%  | 69,4%  | 69,9%  | 70,5%  | 70,8%  |      |

## Kanalizacja

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

~~[Obecnie długość sieci kanalizacyjnej wynosi ponad 170 km. Z sieci kanalizacyjnej korzysta ok. 90% mieszkańców Otwocka. Obecnie długość sieci kanalizacyjnej wynosi 177,9 km, z której korzysta ok. 83% mieszkańców.]<sup>47</sup> <sup>48</sup>Działania miasta na rzecz przyłączenia istniejącej zabudowy prowadzą do sukcesywnego wzrostu tego wskaźnika. Długość sieci od~~

<sup>46</sup> Opis tabel oraz dane w tabelach zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

<sup>48</sup> Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.



dekady pozostaje praktycznie na niezmiennym poziomie a stały niewielki wzrost odsetka ludności korzystającej z kanalizacji wynika głównie ze spadku liczby ludności Otwocka.

<sup>49</sup>Szybkość Postęp rozbudowy sieci kanalizacyjnej w Otwocku od 2005 r.: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

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

| długość czynnej sieci kanalizacyjnej w km             |       |       |       |       |       |       |        |        |       |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|
| 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020   | 2021   | 2022  |
| 173,7   | 179,5 | 179,6 | 179,6 | 179,6 | 181,6 | 177,2 | 177,9  | 178,1  | 178,6 |
| ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej w Otwocku |       |       |       |       |       |       |        |        |       |
| 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020   | 2021   | 2022  |
| 36341   | 37302 | 36938 | 37003 | 37043 | 37147 | 37050 | 36 936 | 36 799 |       |
| 80,7%   | 82,8% | 82,0% | 82,4% | 82,6% | 82,8% | 83,0% | 83,3%  | 83,5%  |       |

### Oczyszczanie ścieków

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

Główny kolektor przebiega od oczyszczalni ścieków w kierunku północnym ulicą Kraszewskiego, następnie w kierunku północno-wschodnim ulicami Batorego, Przewoską, Powstańców Warszawy, Orlą, gdzie przechodzi na drugą stronę torów kolejowych, a następnie w kierunku wschodnim ulicą Warszawską. Kolektor ten pochodzi z okresu międzywojennego, posiada przekrój owalny w wymiarach 1,1 x 0,5 m. Do głównego kolektora podłączone są kolejno ciągi kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki z zachodniej części miasta – dzielnice: Kresy, Świder Zachodni oraz Świder Wschodni, śródmieścia oraz terenów

<sup>49</sup> Opis tabel oraz dane w tabelach zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.



położonych na północ i wschód od linii kolejowej – sieci przebiegającej w ulicy Reymonta w kierunku dzielnicy Śródborów oraz ul. Narutowicza w kierunku Świerku.

W dziedzinie gospodarki ściekowej w Otwocku ważnym wydarzeniem było uruchomienie w czerwcu 1994 r. części biologicznej oczyszczalni ścieków. Zdolność oczyszczania ścieków w tym obiekcie początkowo wynosiła 14 000 m<sup>3</sup>/dobę. W wyniku prac modernizacyjnych w latach 2008-2010 jej moc została zwiększona do 15 000 m<sup>3</sup>/dobę, co pozwala obsłużyć nawet do 100 000 mieszkańców. Jest to oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna. Obecnie dobową ilość ścieków doprowadzanych do oczyszczalni wynosi średnio 15000 m<sup>3</sup>/d oraz maksymalnie 19500 m<sup>3</sup>/d.

<sup>50</sup>Zmiany wydajności Objętość ścieków oczyszczonych odprowadzanych z oczyszczalni ścieków w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

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

| ścieki oczyszczone odprowadzone w dam3 |      |      |      |      |      |      |                      |      |      |
|--|------|------|------|------|------|------|----------------------|------|------|
| 2013                                   | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020                 | 2021 | 2022 |
| 1667                                   | 1685 | 1731 | 1705 | 1734 | 1749 | 1711 | 1710] <sup>51]</sup> | 1733 | 1701 |

### Energia elektryczna

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

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

<sup>50</sup> Opis tabel oraz dane w tabelach zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

[<sup>1</sup>] zmiana SUiKZP



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

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

<sup>52</sup>Po spadku zużycia energii na 1 mieszkańca w 2014 roku, wskaźnik ten przez ostatnią dekadę systematycznie rośnie.

<sup>53</sup>Korzystanie z Odbiorcy i zużycie energii elektrycznej w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

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

| [odbiorcy energii elektrycznej na niskim napięciu     |       |          |          |          |          |          |         |           |      |
|---|-------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|-----------|------|
| 2013  | 2014  | 2015     | 2016     | 2017     | 2018     | 2019     | 2020    | 2021      | 2022 |
| 18158   | 18062 | 18177    | 18432    | 18956    | 19073    | 19305    | 19 469  | 19 691    |      |
| zużycie energii elektrycznej na niskim napięciu w MWh |       |          |          |          |          |          |         |           |      |
| 2013  | 2014  | 2015     | 2016     | 2017     | 2018     | 2019     | 2020    | 2021      | 2022 |
| 45281   | 42400 | 42399,63 | 42430,77 | 44770,78 | 44285,98 | 43725,35 | 44718,6 | 46 103,67 |      |
| Zużycie energii elektrycznej na 1 mieszkańca (kWh)    |       |          |          |          |          |          |         |           |      |
| 2013  | 2014  | 2015     | 2016     | 2017     | 2018     | 2019     | 2020    | 2021      | 2022 |
| 1007,32   | 940,7 | 941,19   | 942,3    | 997,41   | 987,09   | 975,42   | 997,93  | 1036,92   |      |

### Zaopatrzenie w ciepło

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

<sup>52</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>53</sup> Opis tabel oraz dane w tabelach zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.



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

Pogarszająca się od lat sytuacja ciepłownictwa w Otwocku zmusza do podjęcia natychmiastowych strategicznych rozwiązań, co do jej przyszłości. ~~[Pod uwagę brane są następujące możliwości: remont i eksploatacja odrębnej sieci otwockiej, połączenie jej z siecią karczewską (spółka obu gmin), zarządzanie połączoną siecią obu tych gmin przez Stołeczne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Warszawie~~ W czerwcu 2021 roku miastu przyznano dotację ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej na wykonanie odwiertu geotermalnego, a wydobywane wody geotermalne posłużą do celów rekreacyjnych, leczniczych i ciepłowniczych<sup>541</sup>. Obie otwockie sieci pracują tylko w okresie grzewczym, gdyż dostarczają ciepło tylko na potrzeby centralnego ogrzewania. Na terenie miasta funkcjonują także lokalne kotłownie, kilkadziesiąt węzłów cieplnych i rozdzielni ciepła. W sezonie grzewczym ciepło dostarczane jest do ponad 200 budynków.

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

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

---

<sup>[1]</sup> zmiana SUiKZP



### Zaopatrzenie w gaz

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

Podstawowy układ sieci gazowej średniego ciśnienia tworzą:

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

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

<sup>55</sup>Odsetek mieszkańców korzystających z sieci gazowej jest raczej niski w porównaniu z innymi miastami województwa.

<sup>56</sup>Wykorzystanie sieci gazowej Odbiorcy gazu w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

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

| [odbiorcy gazu – gospodarstwa domowe - w Otwocku: |       |       |       |       |       |       |       |        |      |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|------|
| 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021   | 2022 |
| 11172   | 11268 | 11330 | 11504 | 11750 | 12038 | 12308 | 18188 | 18 772 |      |
| ludność korzystająca z sieci gazowej              |       |       |       |       |       |       |       |        |      |
| 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021   | 2022 |
| 29112   | 29139 | 29238 | 29336 | 29649 | 30180 | 30529 | 43490 | 41674  |      |
| 64,4%   | 64,7% | 64,9% | 65,3% | 66,1% | 67,2% | 68,4% | 98,1% | 94,5%  |      |

<sup>55</sup> Akapit wykreślony w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>56</sup> Opis tabel oraz dane w tabelach zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.





### **Wnioski:**

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

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

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

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

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

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

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

*Największe problemy, to:*

- dość duży ruch tranzytowy z Warszawy do Karczewa i Celestynowa prowadzony niemalże przez centrum Otwocka;*
- brak dogodnej komunikacji autobusowej łączącej centrum miasta z rejonem szpitali w strefie przyrodniczej miasta oraz z częścią wschodnią Otwocka;*
- ~~[brak bezkolizyjnych przejazdów przez linię kolejową]~~<sup>571</sup>;*
- mała przepustowość powiązań drogowych na kierunku wschód-zachód.*

*Diagnoza dotychczasowego rozwoju systemu transportowego oraz planowanego jego rozwoju, określonego w dokumentach krajowych i wojewódzkich, jak również wnioskowanego*

---

[\[\]<sup>1</sup> zmiana SUiKZP](#)



przez zarządców dróg pozwala na wysunięcie wniosków, iż w kierunkach rozwoju systemu transportowego miasta powinny być uwzględnione w szczególności:

- hierarchizacja układu drogowego, w szczególności stworzenie warunków do funkcjonowania, rozbudowy i modernizacji dróg krajowej i wojewódzkich, zgodnie z ich rolą w systemie transportowym województwa, w tym drogi krajowej nr 17 i wojewódzkiej nr 801 jako dróg klasy ekspresowej/główniej ruchu przyspieszonego,
- budowa drugiej jezdni [~~zarówno drogi krajowej nr 17, jak i~~<sup>1</sup>] drogi wojewódzkiej nr 801, [~~oraz zjazdu w granicach miasta, przy ul. Warsztatowej,~~]<sup>1</sup>
- realizacja elementów układu drogowego o charakterze obwodnicowym wobec centrum miasta;
- realizacja nowych dróg zbiorczych na kierunku wschód-zachód;
- rozbudowa układu drogowego na terenach istniejącego zagospodarowania oraz budowa nowych dróg dla obsługi nowego zagospodarowania, w tym w nowotworzonych strefach nowej aktywności gospodarczej,
- przebudowa i rozbudowa sieci dróg gminnych, przede wszystkim wyposażenie ich w nawierzchnie twarde ulepszone,
- przystosowanie dróg różnych kategorii do prowadzenia systemu komunikacji autobusowej oraz ścieżek rowerowych,
- [~~realizacja bezkolizyjnych przejazdów przez linię kolejową~~]<sup>581</sup>,
- poprawa warunków parkowania w rejonach stacji i przystanków kolejowych oraz w centrum miasta.

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

Otwock posiada bardzo dobrze rozbudowane systemy wodociągowy i kanalizacyjny.

System elektroenergetyczny zapewnia aktualnie dostawy energii elektrycznej wszystkim odbiorcom.

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

[<sup>1</sup>] zmiana SUiKZP



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

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

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

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





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

#### **3.1. KLIMAT**

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

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

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

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



### 3.2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

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

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

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

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

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

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

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



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



### 3.3. ROLNA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

#### 3.3.1. Rolna przestrzeń produkcyjna

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

[Pomimo tego grunty rolne nadal stanowiły znaczący udział w powierzchni całej gminy, bo aż 23%, tj. ok. 1091 ha (stan na 2014 r.)]<sup>59l</sup>

<sup>60</sup>Według przeprowadzonego w 2020 spisu rolnego w Otwocku było 109 gospodarstw rolnych z czego 105 gospodarstw indywidualnych. Ogółem gospodarstwa zajmowały 1179,4 ha czyli 25% powierzchni miasta. 5 gospodarstw miało powierzchnię do 1 ha włącznie, 76 gospodarstw 1 – 5 ha, 14 gospodarstw 5 – 10 ha, 3 gospodarstwa 10-15 ha, a 11 – powyżej 15 ha. Ogólna powierzchnia zasiewów wynosiła 134 ha, sadów 55,34 ha, łąki trwałe 684,85 ha. W gospodarstwach rolnych pracowało ogółem 181 osób.

#### 3.3.2. Lasy

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

[Przez kolejne lata wskaźnik lesistości w gminie ulegał nieznacznym zmianom. Wg. Danych GUS w 2020 r. jego wartość wyniosła 37,6%.]<sup>61l</sup>

<sup>62</sup>W 2022 r. wskaźnik lesistości zmalał do 36,3% i osiągnął poziom z 2004 roku (wg. Bazy Danych Lokalnych GUS – dalej BDL GUS).

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

[<sup>l</sup>] zmiana SUiKZP

<sup>60</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>62</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





<sup>63</sup>Mimo powiększania się zasobu lasów gminnych i Skarbu Państwa, lesistość Otwocka maleje za sprawą systematycznego ubywania lasów prywatnych. Przez ostatnią dekadę rocznie średnio ubywało 13,4 ha lasów prywatnych. Lasy prywatne w 2022 roku stanowiły 64% lasów ogółem, lasy SP 33%.

Zmiany wskaźnika lesistości <sup>64</sup>lasów i powierzchni lasów według form własności oraz powierzchni lasów przypadających na jednego mieszkańca w Otwocku od 2005 r.: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

| lesistość w %  |        |        |        |        |        |        |        |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
| 38,00  | 36,50  | 37,20  | 37,10  | 37,00  | 37,00  | 37,30  | 37,4   |
| Powierzchnia lasów ogółem w ha   |        |        |        |        |        |        |        |
| 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
| 1804,2   | 1732,3 | 1763,6 | 1757,5 | 1754,4 | 1755,4 | 1768,2 | 1772,4 |
| grunty leśne publiczne ogółem w ha                                       |        |        |        |        |        |        |        |
| 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
| 552,2  | 538,3  | 567,6  | 520,5  | 519,4  | 520,4  | 530,2  | 532,4  |
| grunty leśne publiczne Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych w ha |        |        |        |        |        |        |        |
| 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
| 448,8  | 434,9  | 429,1  | 429,1  | 428,2  | 428,2  | 435,8  | 441,3  |
| grunty leśne prywatne w ha   |        |        |        |        |        |        |        |
| 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
| 1252,0   | 1194,0 | 1196,0 | 1237,0 | 1235,0 | 1235,0 | 1238,0 | 1240,0 |

| lesistość w %  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 2013   | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    |
| 37,8   | 38      | 37,8    | 37,6    | 37,5    | 37,4    | 38,4    | 37,6    | 37,3    | 36,3    |
| Powierzchnia lasów ogółem w ha   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 2013   | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    |
| 1791,75  | 1803,64 | 1794,73 | 1784,49 | 1778,41 | 1775,99 | 1820,95 | 1782,51 | 1770,47 | 1723,68 |
| grunty leśne publiczne ogółem w ha                                       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 2013   | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    |
| 551,75   | 564,64  | 556,73  | 548,49  | 544,41  | 545,99  | 591,95  | 594,51  | 594,47  | 617,68  |
| grunty leśne publiczne Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych w ha |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 2013   | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    |
| 459,9  | 459,67  | 456,4   | 457,3   | 457,77  | 460,9   | 507,23  | 509,79  | 557,47  | 574,36  |
| Grunty leśne gminne w ha   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 2013   | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    |
| 38   | 38      | 37      | 37      | 37      | 37      | 37      | 37      | 37      | 43,32   |

<sup>63</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>64</sup> Opis tabel oraz dane w tabelach zmodyfikowane odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.



| grunty leśne prywatne w ha                                    |      |      |      |      |      |      |                      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|----------------------|------|------|
| 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020                 | 2021 | 2022 |
| 1240  | 1239 | 1238 | 1236 | 1234 | 1230 | 1229 | 1188] <sup>65/</sup> | 1176 | 1106 |
| Powierzchnia lasów na 1 mieszkańca (ar = 100 m <sup>2</sup> ) |      |      |      |      |      |      |                      |      |      |
| 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020                 | 2021 | 2022 |
| 4,0   | 4,0  | 4,0  | 4,0  | 4,0  | 3,9  | 4,1  | 4,0                  | 4,0  | 3,9  |

<sup>66</sup>W wyniku dogęszczania zabudowy w osiedlach zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych, brak jest warunków do odnowy drzewostanu i stopniowo dochodzi do degradacji krajobrazu leśnego tych części Otwocka.

### 3.4. DOLINA ŚWIDRA

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

### 3.5. PIASZCZYSTE WZNIESIENIA

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

### 3.6. FORMY OCHRONY PRZYRODY

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

W obrębie terenu miasta Otwocka wyróżniono:

- rezerwaty - Pogorzelski Mszar, Świder, Wyspy Świdorskie,
- Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, w tym:
  - strefę szczególnej ochrony ekologicznej,
  - strefę ochrony urbanistycznej,

[ ]<sup>1</sup> zmiana SUiKZP

<sup>66</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.



- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły.

~~[Projektowana jest również ochrona prawna części Doliny Świdra poprzez objęcie jej obszarem ochrony NATURA 2000.]<sup>1</sup>~~

- [Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Dolina Środkowego Świdra – PLH140025.]<sup>671</sup>

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

**[Wykaz pomników przyrody na terenie Miasta Otwocka**

| Lp. | Lokalizacja pomnika przyrody   | Opis pomnika  | Obwód / wysokość     | Akt prawny powołujący pomnik              |
|-----|--|---|----------------------|---|
| 1.  | ul. Żeromskiego 59, Teklin dz. nr 46/2 obr. 58 przy budynku mieszkalnym                          | Dąb szypułkowy  | 3,1 / 18             | Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009 |
| 2.  | ul. Letnia 8, Śródmieście dz. nr 36/3 obr. 47 przed budynkiem mieszkalnym                        | Dąb szypułkowy  | 3,2 / 20             | Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009 |
| 3.  | ul. Kręta 21, Mładz dz. nr 19 obr. 200 w ogrodzie  | Wiąz szypułkowy   | 2,7 / 20             | Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009 |
| 4.  | ul. Zaciszna 32, Świder dz. nr 3 obr. 5 za budynkiem na działce zalesionej                       | Dąb szypułkowy i Sosna zwyczajna zrosnięte podwójnie pniami | 1,5 / 22<br>1,1 / 22 | Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009 |
| 5.  | ul. Wierzbowa 15, Świder dz. nr 2/1 obr. 5 w ogrodzie obok boiska                                | Dąb szypułkowy „Dąb Dziadka Lisieckiego”                    | 2,9 / 20             | Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009 |
| 6.  | Ul. Jana Pawła II róg ul. Poetyckiej, Świder Wsch. Dz. nr 66 obr. 101 w chodniku                 | Sosna zwyczajna   | 2,3 / 16             | Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009 |
| 7.  | Legionów 10, Śródmieście Dz. nr 34 obr. 143 W ogrodzie przed budynkiem                           | Sosna zwyczajna   | 2,2 / 20             | Rozporz. Nr 17 Woj. Maz. z dn. 28.07.2004 |
| 8.  | Osiedle „Zygmunt”, Śródmieście Dz. nr 76/7 obr. 47 Przy blokach OSM                              | Dąb szypułkowy o podwójnym pniu                             | 3,30 / 26            | Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009 |
| 9.  | Ul. Krucza róg Armii Krajowej, Śródmieście Dz. nr 56/27 obr. 46 Osiedle OSM przy Urzędzie Miasta | Dąb szypułkowy o podwójnym pniu                             | 2,19 + 2,16 / 26     | Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009 |
| 10. | ul. Samorządowa 15/17, Śródmieście dz. nr 31 obr. 93 przed budnkiem                              | Dąb szypułkowy  | 3,37 / 27            | Rozporz. Nr 4 Woj. Maz. z dn. 2.02.2004   |
| 11. | „Meran”, Jabłoma dz. nr 1 obr. 167 w drodze leśnej   | Dąb szypułkowy  | 3,25 / 16            | Rozporz. Nr 16 Woj. Maz. z dn. 13.07.2009 |

[<sup>1</sup>] zmiana SUIKZP



|     |  |                                     |                  |   |
|-----|--|-------------------------------------|------------------|---|
| 12. | „Meran”, Jabłoma<br>dz. nr 1 obr. 167<br>w drodze leśnej   | Dąb szypułkowy                      | 3,25 / 19        | Rozporz. Nr 16<br>Woj. Maz.<br>z dn. 13.07.2009                 |
| 13. | „Meran”, Jabłoma<br>dz. nr 1 obr. 167<br>w drodze leśnej   | Sosna zwyczajna                     | 3,05 / 20        | Rozporz. Nr 4<br>Woj. Maz.<br>z dn. 2.02.2004                   |
| 14. | Ul. Poniatowskiego i Andriolliego,<br>Śródmieście<br>Dz. nr 37/2 obr. 50<br>Teren osiedla OSM, przy granicy z<br>terenem MDK | Sosna zwyczajna                     | 2,36 / 16        | Uchwała<br>Nr VII/76/1 1<br>Rady M. Otwocka<br>z dn. 10.05.2011 |
| 15. | Ul. Krucza 1, Śródmieście<br>Dz. nr 73/2 obr. 46<br>Teren osiedla OSM  | Sosna zwyczajna                     | 2,31 / 14        | Uchwała<br>Nr VII/76/1 1<br>Rady M. Otwocka<br>z dn. 10.05.2011 |
| 16. | Ul. Kochanowskiego 10/16,<br>Śródborów<br>Dz. nr 1/2 obr. 72<br>Teren dawnego szpitala<br>neuropsychiatrycznego              | Sosna zwyczajna o<br>podwójnym pniu | 2,17 + 2,70 / 20 | Uchwała<br>Nr VII/76/1 1<br>Rady M. Otwocka<br>z dn. 10.05.2011 |
| 17. | Ul. Kochanowskiego 10/16,<br>Śródborów<br>Dz. nr 1/2 obr. 72<br>Teren dawnego szpitala<br>neuropsychiatrycznego              | Sosna zwyczajna                     | 3,50 / 22        | Uchwała<br>Nr VII/76/1 1<br>Rady M. Otwocka<br>z dn. 10.05.2011 |
| 18. | Ul. Grunwaldzka, Świder<br>Dz. nr 71 obr. 106<br>Pas drogowy, przy posesji 15  | Sosna zwyczajna                     | 2,40 / 9         | Uchwała<br>Nr VII/76/1 1<br>Rady M. Otwocka<br>z dn. 10.05.2011 |
| 19. | Ul. Warszawska, Śródmieście<br>Dz. nr 44 obr. 96<br>Pas drogowy, przy skrzyżowaniu z<br>ul. Leśną                            | Iglicznia<br>trójcierniowa          | 1,87 / 20        | Uchwała<br>Nr VII/76/1 1<br>Rady M. Otwocka<br>z dn. 10.05.2011 |
| 20. | Teren dawnej cegielni w Teklinie –<br>część pn.-wsch.<br>Dz. nr 2/1 obr. 61  | Dąb szypułkowy                      | 2,48 / 18        | Uchwała Nr<br>X/79/19 Rady<br>Miasta Otwocka<br>z dn.24.04.2019 |
| 21. | Teren dawnej cegielni w Teklinie –<br>część pn.-wsch.<br>Dz. nr 2/1 obr. 61  | Kasztanowiec<br>zwyczajny           | 2,50 / 16        | Uchwała Nr<br>X/79/19 Rady<br>Miasta Otwocka<br>z dn.24.04.2019 |
| 22. | Teren dawnej cegielni w Teklinie –<br>część pn.-wsch.<br>Dz. nr 2/1 obr. 61  | Kasztanowiec<br>zwyczajny           | 1,78 / 15        | Uchwała Nr<br>X/79/19 Rady<br>Miasta Otwocka<br>z dn.24.04.2019 |
| 23. | Teren dawnej cegielni w Teklinie –<br>część pn.-wsch.<br>Dz. nr 2/1 obr. 61  | Kasztanowiec<br>zwyczajny           | 2,05 / 15        | Uchwała Nr<br>X/79/19 Rady<br>Miasta Otwocka<br>z dn.24.04.2019 |
| 24. | Teren dawnej cegielni w Teklinie –<br>część pn.-wsch.<br>Dz. nr 2/1 obr. 61  | Kasztanowiec<br>zwyczajny           | 2,05 / 15        | Uchwała Nr<br>X/79/19 Rady<br>Miasta Otwocka<br>z dn.24.04.2019 |
| 25. | Teren dawnej cegielni w Teklinie –<br>część pn.-wsch.<br>Dz. nr 2/1 obr. 61  | Kasztanowiec<br>zwyczajny           | 3,05 / 15        | Uchwała Nr<br>X/79/19 Rady<br>Miasta Otwocka<br>z dn.24.04.2019 |



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

] 68/

### **Wnioski:**

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

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

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

[1] zmiana SUiKZP



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

### **4.1. WARTOŚCI KULTUROWE**

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

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

#### *Obiekty kurortowe*

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

### **4.2. ŚRODOWISKO KULTUROWE**

Na środowisko kulturowe Otwocka składają się przede wszystkim:

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

Obiekty zabytkowe to przeważnie drewniane wille letniskowe (lista najważniejszych obiektów objętych ochroną w dalszej części tekstu). Obiekty zabytkowe zlokalizowane są w



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

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

1. Utrwalenie uzdrowskowo-letniskowych funkcji miasta położonego między rezerwatem Świder a Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym;
2. Zachowanie historycznego centrum Otwocka polegające na utrwaleniu siatki ulic, charakteru zabudowy, kierunku parcelacji i ochronie zieleni;
3. Zabezpieczenie przed różnymi inwestycjami pasa terenów centrum po wschodniej stronie torów kolejowych PKP:
  - utrzymanie historycznej funkcji mieszkaniowo-uzdrowskowej z niewielkim udziałem handlu i usług w parterach domów przy ulicy Kościelnej i Warszawskiej,
  - utrzymanie zachowanego układu siatki ulic z bardzo ważną w rozwoju przestrzennym miasta ulicą Kościelną, stanowiącą oś widokową, zamkniętą budynkiem dworca PKP oraz bryłą kościoła Św. Wincentego a Paulo,
  - zachowanie dużych powierzchni parceli min. 2000 m<sup>2</sup>; [\[stosunek udział\]<sup>691</sup>](#) powierzchni zabudowanej do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 10%,
  - ochrona konserwatorska leśno-ogrodowego zagospodarowania działek, jako historycznego elementu kompozycji przestrzennej miasta,
  - ochrona alei drzew przy ulicy Kościelnej,
  - zachowanie historycznej zabudowy uzdrowskowej w jak największym procencie z rewaloryzacją zabudowy drewnianej,

---

[\[\]<sup>1</sup> zmiana SUiKZP](#)





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

#### 4.2.1. Gminna Ewidencja Zabytków

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



zabytków, obecnie znajdujących się w rejestrze i w ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (MWKZ)]<sup>1</sup>

Do Rejestru Zabytków Woj, mazowieckiego wpisane zostały następujące obiekty ~~[(stan 2020 r.)]~~<sup>1</sup> - <sup>70</sup>stan 2023 r:

| Lp.            | Obiekt   | Adres                           | Nr wpisu   |
|----------------|--|---------------------------------|--|
| <del>1.</del>  | <del>Ratusz - bud. A</del>   | <del>ul. Armii Krajowej 5</del> | <del>[936-A]<sup>1</sup><br/>[A-936]<sup>1</sup></del> |
| <del>2.</del>  | <del>Budynek administracyjny - bud. B</del>  | <del>ul. Armii Krajowej 5</del> | <del>[936-A]<sup>1</sup><br/>[A-936]<sup>1</sup></del> |
| <del>3.</del>  | <del>Budynek (d. uzdrowisko Abrama Gurewicza)</del>  | <del>ul. Armii Krajowej 8</del> | <del>[937-A]<sup>1</sup><br/>[A-937]<sup>1</sup></del> |
| <del>4.</del>  | <del>Willa</del>   | <del>ul. Bagatela 24</del>      | <del>[940-A]<sup>1</sup><br/>[A-940]<sup>1</sup></del> |
| <del>5.</del>  | <del>Budynek prosektorium (d. kaplica) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego</del>   | <del>ul. Borowa 14/18</del>     | <del>[728-A]<sup>1</sup><br/>[A-729]<sup>1</sup></del> |
| <del>6.</del>  | <del>Dom (d. budynek administracyjny) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego</del>  | <del>ul. Borowa 14/18</del>     | <del>[728-A]<sup>1</sup><br/>[A-730]<sup>1</sup></del> |
| <del>7.</del>  | <del>Dom (d. dom lekarzy) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego</del>  | <del>ul. Borowa 14/18</del>     | <del>[728-A]<sup>1</sup><br/>[A-731]<sup>1</sup></del> |
| <del>8.</del>  | <del>Dom z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego</del>   | <del>ul. Borowa 14/18</del>     | <del>[728-A]<sup>1</sup><br/>[A-732]<sup>1</sup></del> |
| <del>9.</del>  | <del>Garaż z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego</del>   | <del>ul. Borowa 14/18</del>     | <del>[728-A]<sup>1</sup><br/>[A-733]<sup>1</sup></del> |
| <del>10.</del> | <del>Kuchnia i pralnia z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego</del>   | <del>ul. Borowa 14/18</del>     | <del>[728-A]<sup>1</sup><br/>[A-734]<sup>1</sup></del> |
| <del>11.</del> | <del>Wartownia (d. stróżówka) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego</del>  | <del>ul. Borowa 14/18</del>     | <del>[728-A]<sup>1</sup><br/>[A-735]<sup>1</sup></del> |
| <del>12.</del> | <del>Wieża ciśnień z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego</del>   | <del>ul. Borowa 14/18</del>     | <del>[728-A]<sup>1</sup><br/>[A-736]<sup>1</sup></del> |
| <del>13.</del> | <del>[Zespół d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego</del>   | <del>ul. Borowa 14/18</del>     | <del>728-A]<sup>1</sup></del>                          |
| <del>14.</del> | <del>Budynek główny z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego</del>  | <del>ul. Borowa 14/18</del>     | <del>[728-A]<sup>1</sup><br/>[A-728]<sup>1</sup></del> |
| <del>15.</del> | <del>[Prewentorium* (kolonie letnie) dla dzieci gruźliczych "Olin"*</del>  | <del>ul. Borowa 6/12</del>      | <del>708-A]<sup>722</sup></del>                        |
| <del>16.</del> | <del>Kaplica d. Prewentorium "Olin"<br/>[Wpis obejmuje budynek główny oraz budynek kaplicy; budynek główny spalony - nie wydano decyzji o skreśleniu z rejestru zabytków.]<sup>1</sup></del> | <del>ul. Borowa 6/12</del>      | <del>[708-A]<sup>1</sup><br/>[A-737]<sup>1</sup></del> |

<sup>70</sup> Wykaz zabytków zaktualizowany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

[<sup>1</sup>] zmiana SUIKZP



|     |   |                        |  |
|-----|---|------------------------|--|
| 17- | Obserwatorium magnetyzmu ziemskiego—budynek pomiarów absolutnych  | ul. Brzozowa 2         | {943-A} <sup>1</sup><br>{A-943} <sup>1</sup> -       |
| 18- | Obserwatorium magnetyzmu ziemskiego—budynek przyrządów samopiszących wariometru   | ul. Brzozowa 2         | {943-A} <sup>1</sup><br>{A-943} <sup>1</sup> -       |
| 19- | Budynek dawnego sądu grodzkiego   | ul. Czaplickiego 7     | {1633-A<br>A-1582}<br>724                            |
| 20- | Kasyno  | ul. Filipowicza 9      | {938-A} <sup>1</sup><br>{A-938} <sup>1</sup> -       |
| 21- | Park przy d. Kasynie  | ul. Filipowicza 9      | {938-A} <sup>1</sup><br>{A-938} <sup>1</sup> -       |
| 22- | Budynek (wraz z zielenią w granicach posesji)   | ul. Kochanowskiego 6/8 | {939-A} <sup>1</sup><br>{A-939} <sup>1</sup> -       |
| 23- | Willa "Pałacyk" (wraz z otaczającym terenem)  | ul. Kolorowa 14        | {A-27} <sup>1</sup><br>{A-947} <sup>1</sup> -        |
| 24- | Willa „Albinów” (wraz z działką)  | ul. Lelewela 3         | {1637-A} <sup>1</sup><br>{A-<br>1637} <sup>1</sup> - |
| 25- | Willa "Wertheimówka" (I) wraz z działką   | ul. Piłsudskiego 16    | {1640-A} <sup>1</sup><br>{A-<br>1640} <sup>1</sup> - |
| 26- | Dom ogrodnika—przy willi "Wertheimówka" wraz z działką  | ul. Piłsudskiego 16A   | {1640-A} <sup>1</sup><br>{A-<br>1640} <sup>1</sup> - |
| 27- | Willa "Wertheimówka" (II) wraz z działką  | ul. Piłsudskiego 18    | {1640-A} <sup>1</sup><br>{A-<br>1640} <sup>1</sup> - |
| 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} <sup>1</sup><br>{A-714} <sup>1</sup> -       |
| 29- | Pawilon "A" z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"                    | ul. Reymonta 83/91     | {714-A} <sup>1</sup><br>{A-714} <sup>1</sup> -       |
| 30- | Pawilon "B" z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"                    | ul. Reymonta 83/91     | {714-A} <sup>1</sup><br>{A-714} <sup>1</sup> -       |
| 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} <sup>1</sup><br>{A-714} <sup>1</sup> -       |

[]<sup>1</sup> zmiana SUiKZP



|      |   |                        |  |
|------|---|------------------------|--|
| 32-  | Rotunda z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"  | ul. Reymonta 83/91     | {714-A} <sup>1</sup><br>{A-714} <sup>1</sup>   |
| 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} <sup>1</sup><br>{A-715} <sup>1</sup>   |
| 34-  | Wieża ciśnień z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"  | ul. Reymonta 83/91     | {714-A} <sup>1</sup><br>{A-716} <sup>1</sup>   |
| 35-  | Zakład patomorfologii z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"  | ul. Reymonta 83/91     | {714-A} <sup>1</sup><br>{A-717} <sup>1</sup>   |
| 36-  | Zespół bramny z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"  | ul. Reymonta 83/91     | {714-A} <sup>1</sup><br>{A-718} <sup>1</sup>   |
| 37-  | {Zespół szpitalny d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"  | ul. Reymonta 83/91     | 714-A <sup>1</sup>                             |
| 38-  | Pawilon główny z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"   | ul. Reymonta 83/91     | {714-A} <sup>1</sup><br>{A-714} <sup>1</sup>   |
| 39-  | willa „Raciążanka” z ogrodem  | Ul. Struga 4           | {1634-A<br>A-1609} <sup>1</sup>                |
| 40-? | Willa "Julia"   | ul. Warszawska 23      | {922-A} <sup>1</sup><br>{A-922} <sup>1</sup>   |
| 41-  | Budynek d. dworca kolejki dojazdowej wąskotorowej   | ul. Wawerska 9         | {1632-A} <sup>1</sup><br>{A-1632} <sup>1</sup> |
| 42-  | willa z ogrodem   | ul. Zamenhofa 4        | {1452-A} <sup>1</sup><br>{A-1452} <sup>1</sup> |
| 43-  | {wiatra peronowa z poczekalnią na stacji kolejowej Świder Przystanek osobowy Świder z zespołu przystanków i wiat na linii Otwockiej i Grodzkiej; wiatra, budynek poczekalni i kasy biletowej oraz peron} <sup>1</sup> | Świder, ul. Jana Pawła | {1017-A} <sup>1</sup><br>{A-1017} <sup>1</sup> |
| 44-  | {Willa "Nowość II"  | ul. Kościuszki 5       | A-1553   |
| 45-  | Willa „Nowość"  | ul. Kościuszki 7       | A-1554   |
| 46-  | Willa "u Dziadka"   | ul. Mickiewicza 43/47  | A-1403   |
| 47-  | Willa "Bermanówka" także "Soplicówka" (— ob. Muzeum)  | ul. Narutowicza 2      | decyzja z dnia 22.07.2020 r.                   |
| 48-  | Dworzec PKP wraz z wiatą peronową   | ul. Orła 1             | A-1296   |

[]<sup>1</sup> zmiana SUiKZP





|     |   |                                  |                     |
|-----|---|----------------------------------|---------------------|
| 49- | <del>Budynek dawnego Sanatorium Przeciwgruźlicznego Sejmiku Warszawskiego im. Stanisława Okulicza</del> | <del>ul. Samorządowa 16/20</del> | <del>A-1342</del>   |
| 50- | <del>Obserwatorium magnetyzmu ziemskiego — budynek mieszkalny</del>                                     | <del>ul. Turystyczna 20</del>    | <del>A-943</del>    |
| 51- | <del>Pensjonat Ołtuskiego</del>   | <del>ul. Willowa 6</del>         | <del>A-1547]³</del> |

|     | nazwa obiektu                                      | dokument wpisu  | adres                    |       |
|-----|--|---|--------------------------|-------|
| 1   | ratusz   | A-936 z 1979-01-31  | Armii Krajowej           | 5     |
| 2   | budynek administracyjny                            | A-936 z 1979-01-31  | Armii Krajowej           | 5     |
| 3   | uzdrowisko Abrama Gurewicza                        | A-937 z 1979-01-31,<br>MWKZDMS41140-3/2050/03<br>z 2003-04-22 | Armii Krajowej           | 8     |
| 4   | ogród d. uzdrowiska Abrama Gurewicza               | MWKZDMS41140-3/2050/03<br>z 2003-04-22                        | Armii Krajowej           | 8     |
| 5   | budynek gospodarczy                                | A-1695 z 2022-03-09   | Armii Krajowej           | 8A    |
| 6   | domek dróżnika Kolei Nadwiślańskiej                | A-1695 z 2022-03-09   | Armii Krajowej           | 8A    |
| 7   | willa  | A-940 z 1979-01-31  | Bagatela                 | 24    |
| 8   | zespół d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego | A-728 z 2006-01-30  | Borowa                   | 14/18 |
| 9   | prosektorium z kaplicą                             | A-728 z 2006-01-30  | Borowa                   | 14/18 |
| 10  | budynek główny                                     | A-728 z 2006-01-30  | Borowa                   | 14/18 |
| 11  | budynek mieszkalny III                             | A-728 z 2006-01-30  | Borowa                   | 14/18 |
| 12  | budynek mieszkalny II                              | A-728 z 2006-01-30  | Borowa                   | 14/18 |
| 13  | wartownia  | A-728 z 2006-01-30  | Borowa                   | 14/18 |
| 14  | budynek mieszkalny I                               | A-728 z 2006-01-30  | Borowa                   | 14/18 |
| 15  | garaż  | A-728 z 2006-01-30  | Borowa                   | 14/18 |
| 16  | kuchnia i pralnia                                  | A-728 z 2006-01-30  | Borowa                   | 14/18 |
| 17  | wieża ciśnień                                      | A-728 z 2006-01-30  | Borowa                   | 14/18 |
| 18  | otoczenie  | A-728 z 2006-01-30  | Borowa                   | 14/18 |
| 19  | budynek główny d. Sanatorium Olin                  | A-708 z 2006-03-20  | Borowa                   | 6/12  |
| 20  | kaplica  | A-708 z 2006-03-20  | Borowa                   | 6/12  |
| 21  | otoczenie  | A-708 z 2006-03-20  | Borowa                   |       |
| 222 | willa  | A-1633 z 1997-06-26<br>A-1582 z 2020-06-06                    | Władysława Czaplickiego  | 7     |
| 23  | kasyno, ob. szkoła                                 | A-938 z 1979-01-31  | gen. Juliana Filipowicza | 9     |
| 24  | park   | A-938 z 1979-01-31  | gen. Juliana Filipowicza |       |



|    |   |   |                         |        |
|----|---|---|-------------------------|--------|
| 25 | dom   | A-939 z 1979-01-31                        | Jana Kochanowskiego     | 6      |
| 26 | ogród   | A-939 z 1979-01-31                        | Jana Kochanowskiego     | 6      |
| 27 | willa   | A-27 z 1999-12-27<br>A-947 z 2010-09-27   | Kolorowa                | 14     |
| 28 | willa, d. pensjonat   | WRD.5140.1.31.2020<br>A-1710 z 2022-07-01 | Marii Konopnickiej      | 12/14  |
| 29 | budynek   | A-1654 z 2021-08-20                       | Kościelna               | 16     |
| 30 | budynek   | A-1654 z 2021-08-20                       | Kościelna               | 18     |
| 31 | dom   | WRD.5140.1.6.2020<br>KP z 2021-02-18      | Tadeusza Kościuszki     | 20     |
| 32 | willa Nowość II   | A-1553 z 2019-10-25                       | Tadeusza Kościuszki     | 5      |
| 33 | willa Nowość  | A-1554 z 2019-11-08                       | Tadeusza Kościuszki     | 7      |
| 34 | willa Albinów   | 1637-A z 1997-09-12                       | Joachima Lelewela       | 3      |
| 35 | willa U Dziadka   | A-1403 z 2017-11-09                       | Adama Mickiewicza       | 43/47  |
| 36 | dom ("Bermanówka")  | A-1589 z 2020-07-22                       | Gabriela Narutowicza    | 2      |
| 37 | wieża ciśnień   | A-1663 z 2021-09-27                       | Orla                    | 1A     |
| 38 | budynek dworca kolejowego z wiatą peronową                                  | A-1296 z 2015-05-06                       | Orla                    | 1      |
| 39 | zespół willowy Wertheimówki   | A-1640 z 1997-10-03                       | Józefa Piłsudskiego     | 16-18A |
| 40 | budynek mieszkalny  | A-1640 z 1997-10-03                       | Józefa Piłsudskiego     | 16     |
| 41 | budynek mieszkalny  | A-1640 z 1997-10-03                       | Józefa Piłsudskiego     | 18     |
| 42 | domek ogrodnika   | A-1640 z 1997-10-03                       | Józefa Piłsudskiego     | 18A    |
| 43 | zespół szpitalny d. Sanatorium m. st. Warszawy i Towarzystwa Briujś-Zdrowie | A-714 z 2006-09-07                        | Władysława St. Reymonta | 83/91  |
| 44 | budynek mieszkalno-gospodarczy  | A-714 z 2006-09-07                        | Władysława St. Reymonta | 83/91  |
| 45 | budynek zakładu patomorfologii  | A-714 z 2006-09-07                        | Władysława St. Reymonta | 83/91  |
| 46 | pralnia   | A-714 z 2006-09-07                        | Władysława St. Reymonta | 83/91  |
| 47 | pawilon sanatoryjny I   | A-714 z 2006-09-07                        | Władysława St. Reymonta | 83/91  |
| 48 | pawilon sanatoryjny III   | A-714 z 2006-09-07                        | Władysława St. Reymonta | 83/91  |
| 49 | pawilon sanatoryjny II  | A-714 z 2006-09-07                        | Władysława St. Reymonta | 83/91  |
| 50 | brama ze stróżówkami  | A-714 z 2006-09-07                        | Władysława St. Reymonta | 83/91  |



|    |   |   |                         |        |
|----|---|---|-------------------------|--------|
| 51 | wieża ciśnień   | A-714 z 2006-09-07                            | Władysława St. Reymonta | 83/91  |
| 52 | stacja elektryczna, tzw. Rotunda  | A-714 z 2006-09-07                            | Władysława St. Reymonta | 83/91  |
| 53 | otoczenie   | A-714 z 2006-09-07                            | Władysława St. Reymonta | 83/91  |
| 54 | sanatorium przeciwgruźlicze   | A-1342 z 2016-08-03                           | Samorządowa             | 16/20  |
| 55 | otoczenie   | A-1342 z 2016-08-03                           | Samorządowa             | 16/20  |
| 56 | willa Raciążanka wraz z terenem działki   | A-1634-- z 1997-06-26,<br>A-1609 z 2020-12-08 | Andrzeja Struga         | 4      |
| 57 | willa   | A-992 z 1980-06-14                            | Warszawska              | 23     |
| 58 | Budynek d. dworca kolejki dojazdowej wąskotorowej wraz z najbliższym otoczeniem   | 1632-A z 1997-06-26                           | Wawerska                | 9      |
| 59 | d. pensjonat  | A-1547 z 2019-01-16                           | Willowa                 | 6      |
| 60 | zespół budynków Obserwatorium Magnetyzmu Ziemi  | A-943 z 1979-04-14                            | Brzozowa / Turystyczna  | 2 / 20 |
| 61 | budynek Variometru  | A-943 z 1979-04-14                            | Brzozowa / Turystyczna  | 2 / 20 |
| 62 | budynek pomiarów absolutnych  | A-943-A z 1979-04-14                          | Brzozowa / Turystyczna  | 2 / 20 |
| 63 | budynek mieszkalny  | A-943 z 1979-04-14                            | Brzozowa / Turystyczna  | 2 / 20 |
| 64 | zielen w granicach posesji  | A-943 z 1979-04-14                            | Brzozowa / Turystyczna  | 2 / 20 |
| 65 | willa   | A-1452 z 1990-11-20                           | Ludwika Zamenhofska     | 4      |
| 66 | ogród leśny   | A-1452 z 1990-11-20                           | Ludwika Zamenhofska     | 4      |
| 67 | Przystanek osobowy Świder z zespołu przystanków i wiat na linii Otwockiej i Grodzkiej: wiat, budynek poczekalni i kasy biletowej oraz peron | A-1017 z 2010-07-01                           |                         |        |

[~~Obiekty inne niż wpisane do rejestru WKZ umieszczone w gminnej ewidencji zabytków.~~]<sup>1</sup>

Ochroną objęte są także następujące obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków [(po aktualizacji w 2017 r. <sup>73</sup>i później)]<sup>1</sup>:

| Lp. | Obiekt                    | Adres                        |
|-----|---------------------------|------------------------------|
| 1.  | cmentarz rzymskokatolicki | Michała Elwiro Andriollego   |
| 2.  | [Dom                      | Michała Elwiro Andriollego 1 |

<sup>73</sup> Wykaz zabytków zaktualizowany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





|     |   |                                 |
|-----|---|---------------------------------|
| 3.  | Dom handlowy „Pod Zegarem”  | Michała Elwiro Andriollego 7/11 |
| 4.  | Dom d. Restauracja Cassino  | Michała Elwiro Andriollego 13   |
| 5.  | Dom   | Michała Elwiro Andriollego 35   |
| 6.  | Willa   | Michała Elwiro Andriollego 45   |
| 7.  | dom mieszkalny  | Michała Elwiro Andriollego      |
| 8.  | Kinoteatr „Oaza” (obecnie teatr im. Stefana Jaracza)                            | Armii Krajowej 4                |
| 9.  | Willa "Pod Muzami"  | Bagatela 27                     |
| 10. | Sanatorium "Sopliczanka"  | Bernardyńska 13                 |
| 11. | Sanatorium  | Bernardyńska 13A                |
| 12. | Basen kąpielowy z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego           | Borowa 14/18                    |
| 13. | Budynek biurowo-sztabowy z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego  | Borowa 14/18                    |
| 14. | Budynek gospodarczy z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego       | Borowa 14/18                    |
| 15. | Budynek magazynowy (I) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego    | Borowa 14/18                    |
| 16. | Budynek magazynowy (II) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego   | Borowa 14/18                    |
| 17. | Budynek magazynowy (III) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego  | Borowa 14/18                    |
| 18. | Budynek magazynowy (IV) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego   | Borowa 14/18                    |
| 19. | Budynek magazynowy (V) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego    | Borowa 14/18                    |
| 20. | Budynek magazynowy (VI) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego   | Borowa 14/18                    |
| 21. | Budynek socjalny z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego          | Borowa 14/18                    |
| 22. | Budynek stacji benzynowej z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego | Borowa 14/18                    |
| 23. | Budynek techniczny z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego        | Borowa 14/18                    |
| 24. | Chlewnia z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego                  | Borowa 14/18                    |
| 25. | Cieplarnia (I) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego            | Borowa 14/18                    |
| 26. | Cieplarnia (II) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego           | Borowa 14/18                    |
| 27. | Dom (I) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego                   | Borowa 14/18                    |
| 28. | Dom (II) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego                  | Borowa 14/18                    |



|     |   |                                 |
|-----|---|---------------------------------|
| 29. | Dom (III) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego                 | Borowa 14/18                    |
| 30. | Garaż (II) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego                | Borowa 14/18                    |
| 31. | Garaż (III) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego               | Borowa 14/18                    |
| 32. | Kotłownia z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego                 | Borowa 14/18                    |
| 33. | Trafostacja z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego               | Borowa 14/18                    |
| 34. | Obserwatorium <del>magentyzmu</del> magnetyzmu ziemskiego- budynek laboratorium | Brzozowa 2, Turystyczna 20      |
| 35. | Dom   | Fryderyka Chopina 11            |
| 36. | Dom   | Fryderyka Chopina 16            |
| 37. | Dom   | Fryderyka Chopina 17            |
| 38. | Willa   | Stefana Czarnieckiego 6         |
| 39. | Pensjonat   | Jarosława Dąbrowskiego 3        |
| 40. | Willa „Galarda”   | Dębowa 3                        |
| 41. | Sanatorium Dr. Przygody II  | Kazimierza Dłuskiego 1          |
| 42. | Willa   | Dwernickiego 1                  |
| 43. | Willa   | Emilli Plater 37                |
| 44. | Willa   | Emilli Plater 41                |
| 45. | Willa   | Feliksów 8                      |
| 46. | Dom   | Fredry 9                        |
| 47. | Dom   | Fredry 12                       |
| 48. | Willa   | Gliniecka 11                    |
| 49. | Willa   | Górna 50, Górna 52              |
| 50. | Willa   | Górna 71                        |
| 51. | Dom   | Górna 86                        |
| 52. | Dom   | Górna 94                        |
| 53. | Dom   | Górna 104 (d. 106)              |
| 54. | Pensjonat   | Grzybowa 1                      |
| 55. | Willa   | Jana Pawła II 5A                |
| 56. | Willa   | Jana Pawła II 11, Jana Pawła 13 |
| 57. | Willa   | Jana Pawła II 14                |
| 58. | Willa "Halina"  | Jana Pawła II 18A               |
| 59. | Willa   | Jana Pawła II 71                |
| 60. | Willa   | Jaremy 4                        |
| 61. | Willa   | Jaremy 5                        |
| 62. | Willa   | Jaremy 7                        |
| 63. | Szkoła im. Władysława Reymonta  | Karczewska 14/16                |
| 64. | dom   | Jana Kilińskiego 7a             |
| 65. | willa "Glinianka"   | Klonowa 2                       |



|                |   |                                      |
|----------------|---|--------------------------------------|
| 66.            | Zespół dawnego Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych Żydów "Zofiówka"- | Jana Kochanowskiego 10               |
| 67.            | Dom   | Hugona Kołłątaja 29                  |
| 68.            | Pensjonat   | Hugona Kołłątaja 78                  |
| 69.            | Willa   | Hugona Kołłątaja 83                  |
| 70.            | Willa "Wedla"   | Hugona Kołłątaja 92                  |
| 71.            | Dom   | Marii Konopnickiej 4                 |
| 72.            | pensjonat   | Marii Konopnickiej 7                 |
| 73.            | Dom   | Marii Konopnickiej 11] <sup>1</sup>  |
|                | Willa "Leonówka",   | Konopnickiej 12/14                   |
| 74.            | [Willa  | Marii Konopnickiej 13                |
| 75.            | Willa   | Marii Konopnickiej 13A               |
| 76.            | Dom   | Marii Konopnickiej 22                |
| 77.            | Kościół Par. pw. Św. Wincentego a' Paulo                                    | Mikołaja Kopernika 1                 |
| 78.            | Sanatorium Wiśniewskiego  | Mikołaja Kopernika 8                 |
| 79.            | Willa   | Koszykowa 1                          |
| <del>80-</del> | <del>Pensjonat "Szeliga II"</del>   | <del>Kościelna 16</del>              |
| <del>81-</del> | <del>Dom "Szeliga I"</del>  | <del>Kościelna 18</del>              |
| 82.            | Willa   | Kościelna 19                         |
| 83.            | Willa   | Kościelna 22                         |
| 84.            | Pensjonat   | Kościelna 23                         |
| 85.            | Willa "Podole"  | Tadeusza Kościuszki 15               |
| 86.            | Willa Gen. Jacymirskiego  | Tadeusza Kościuszki 19] <sup>1</sup> |
| <del>87-</del> | <del>Willa, ob. dom wielorodzinny</del>                                     | <del>Kościuszki 20</del>             |
| 88.            | [Dom Sanatorium Wiśniewskiego   | Tadeusza Kościuszki 21               |
| 89.            | Willa "Aleksandryn"   | Tadeusza Kościuszki 29               |
| 90.            | Willa "Elhade"  | Tadeusza Kościuszki 30               |
| 91.            | Willa "Róża"  | Tadeusza Kościuszki 32               |
| 92.            | Willa   | Tadeusza Kościuszki 37               |
| 93.            | Willa   | Tadeusza Kościuszki 39               |
| 94.            | Willa "Danuta"  | Zygmunta Krasieńskiego 2             |
| 95.            | dworek "Bojarów"  | Józefa Ignacego Kraszewskiego 87     |
| 96.            | Willa "Martynówka"  | Kraszewski ego 101                   |
| 97.            | Willa   | Krótką 2                             |
| 98.            | Willa   | Krótką 4                             |
| <del>99-</del> | <del>Willa</del>  | <del>Krótką 10</del>                 |
| 100.           | Willa J. Szwarca  | Kubusia Puchatka 40                  |
| 101.           | Willa "Zulita"  | Legionów 2                           |
| 102.           | Willa   | Joachima Lelewela 7                  |
| 103.           | Pensjonat "Śródborowianka"  | Literacka 6                          |
| 104.           | Willa   | Literacka 10                         |
| 105.           | Willa   | Majowa 7                             |
| 106.           | Willa „Salomonka”   | Majowa 8                             |



|                 |                                  |   |
|-----------------|----------------------------------|---|
| 107.            | Willa "Jawory"                   | Majowa 12   |
| 108.            | Dom                              | Majowa 24   |
| 109.            | Willa                            | Majowa 35   |
| 110.            | Willa "Na Górcze"                | Prof. Stefana Kazimierza<br>Malawskiego 10<br>(d. Czarneckiego) |
| 111.            | Dom                              | Mała 3  |
| 112.            | Dom                              | Mała 5  |
| 113.            | Willa                            | Heleny Marusarzówny 27  |
| 114.            | Willa                            | Heleny Marusarzówny 35  |
| 115.            | Willa                            | Heleny Marusarzówny 37  |
| 116.            | Willa                            | Jana Matejki 2  |
| 117.            | Pensjonat "Eugenia"              | Jana Matejki 4  |
| 118.            | Willa                            | Adama Mickiewicza 23  |
| 119.            | Willa                            | Adama Mickiewicza 25  |
| 120.            | Willa                            | Adama Mickiewicza 31  |
| 121.            | Willa „Lubaszówka”               | Adama Mickiewicza 33  |
| 122.            | Willa                            | Adama Mickiewicza 35  |
| 123.            | Stróżówka                        | Adama Mickiewicza 44  |
| 124.            | Willa                            | Stanisława Moniuszki 13   |
| 125.            | Willa                            | Stanisława Moniuszki 19   |
| 126.            | Willa "Zalesiona"                | Stanisława Moniuszki 20   |
| 127.            | Pensjonat                        | Stanisława Moniuszki 23   |
| 128.            | Pensjonat                        | Stanisława Moniuszki 25   |
| 129.            | Pensjonat                        | Stanisława Moniuszki 27   |
| <del>130.</del> | <del>Pensjonat</del>             | <del>Moniuszki 29]<sup>‡</sup></del>                            |
| 131.            | [Willa "Soplicówka" (ob. Muzeum) | [Narutowicza – 2] <sup>741</sup>                                |
| 132.            | [Dom                             | Gabriela Narutowicza 51   |
| 133.            | Dom                              | Gabriela Narutowicza 53   |
| 134.            | dom wielorodzinny                | Gabriela Narutowicza 78   |
| 135.            | Dom Kultury                      | Gabriela Narutowicza 82C  |
| <del>136.</del> | <del>Wieża Ciśnień</del>         | <del>Orla 1A</del>  |
| 137.            | Dom dla pracowników Kolei        | Orla 1C   |
| 138.            | Budynek Administracyjny PKP      | Orla 5  |
| 139.            | Pensjonat                        | Piękna 2  |
| 140.            | Willa                            | Plac Wolności 3   |
| 141.            | Willa                            | Plac Wolności 5   |
| 142.            | Dom                              | Józefa Piłsudskiego 8/14  |
| 143.            | Willa                            | Józefa Piłsudskiego 9   |
| 144.            | Dom                              | Józefa Piłsudskiego 22  |
| 145.            | Willa                            | Poetycka 5  |
| 146.            | Willa                            | Poetycka 21   |

[]<sup>‡</sup> zmiana SUiKZP



|      |   |                                      |
|------|---|--------------------------------------|
| 147. | Willa   | Pogodna 6                            |
| 148. | Willa   | Pogodna 7                            |
| 149. | Willa "Agatka"  | Józefa Poniatowskiego 11             |
| 150. | Dom   | Józefa Poniatowskiego 23             |
| 151. | Willa   | Józefa Poniatowskiego 31             |
| 152. | Dom   | Józefa Poniatowskiego 33             |
| 153. | Dom   | Józefa Poniatowskiego 35             |
| 154. | Dom   | Józefa Poniatowskiego 37             |
| 155. | Dom   | Józefa Poniatowskiego 39             |
| 156. | Willa   | Józefa Poniatowskiego 40             |
| 157. | Domek Kolejarski  | Powstańców Warszawy 2                |
| 158. | Willa "Epszteinów"  | Bolesława Prusa 1/3                  |
| 159. | Willa "Kasperowiczówka"   | Bolesława Prusa 13                   |
| 160. | Pensjonat   | Pusta 2                              |
| 161. | Willa "Stasin"  | Władysława Stanisława Reymonta 16    |
| 162. | willa "Lala"  | Władysława Stanisława Reymonta 29    |
| 163. | <del>Dom</del> Budynek mieszkalno-usługowy  | Władysława Stanisława Reymonta 36/38 |
| 164. | dom wielorodzinny   | Władysława Stanisława Reymonta 59    |
| 165. | Budynek d. wagi samochodowej z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie" | Władysława Stanisława Reymonta 83/91 |
| 166. | Dyspozytornia karetek z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"        | Władysława Stanisława Reymonta 83/91 |
| 167. | Kapliczka z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"                    | Władysława Stanisława Reymonta 83/91 |
| 168. | Magazyn laboratorium z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"         | Władysława Stanisława Reymonta 83/91 |
| 169. | Magazyn paliw z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"                | Władysława Stanisława Reymonta 83/91 |
| 170. | Magazyn sprzętu p.poż z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"        | Władysława Stanisława Reymonta 83/91 |
| 171. | Zakład pogrzebowy z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"            | Władysława Stanisława Reymonta 83/91 |
| 172. | Willa   | Samorządowa 8                        |



|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 173.            | Dom   | Samorządowa 22A   |
| 174.            | Willa   | Słoneczna 8   |
| 175.            | Willa   | Słoneczna 15  |
| 176.            | Willa "Salomea"   | Juliusza Słowackiego 11   |
| 177.            | Willa   | Józefa Sowińskiego 6A, 6B   |
| <del>178.</del> | <del>Willa "Raciążanka"</del>   | <del>Struga 4</del>   |
| 179.            | Willa   | Sucha 7   |
| 180.            | budynek Mazowieckiego Zespołu Parków<br>Krajozabrazowych zw. "Gomułkówką" | Józefa Sułkowskiego 11  |
| 181.            | dom mieszkalny wielorodzinny  | Syrokomli 35  |
| 182.            | Pensjonat "Płomień"   | Szwolężerów 10  |
| 183.            | Willa   | T. Ślusarskiego 1   |
| 184.            | Dom   | Świerkowa 14  |
| 185.            | dom wielorodzinny   | Świerkowa 16  |
| 186.            | Willa   | Turystyczna 18  |
| 187.            | Stacja Kolejki Wąskotorowej   | Turystyczna 19  |
| 188.            | Most kolei wąskotorowej linii Jabłonna - Karczew                          | Turystyczna   |
| 189.            | Sanatorium Dr. Przygody I   | Warszawska 5  |
| 190.            | Willa "Lucyna", lub "Oleńka"  | Warszawska 34   |
| 191.            | Willa   | Warszawska 65   |
| 192.            | Willa   | Wiązowska 29  |
| 193.            | Willa   | Wiejska 89  |
| 194.            | <del>Pensjonat</del> Willa „Helenówka”                                    | Wierchowa 15] <sup>1</sup>  |
| 195.            | pensjonat "Meran"   | Wierzbowa 3   |
| <del>196.</del> | <del>{Pensjonat Ołtuskiego</del>  | <del>Willowa 6</del>  |
| 197.            | Willa   | Michała Wołodajewskiego 3   |
| 198.            | Pensjonat   | Wyzwolenia 1  |
| 199.            | Pensjonat   | Zaciszna 24   |
| 200.            | Pensjonat   | Zaciszna 26   |
| 201.            | Willa   | Zaciszna 40] <sup>1</sup>   |
| <del>202.</del> | <del>Budynek I</del>  | <del>Zaciszna 42</del>  |
| <del>203.</del> | <del>Budynek II</del>   | <del>Zaciszna 42</del>  |
| 204.            | [Willa "Agatka"   | Zaciszna 45   |
| 205.            | Willa "Heljana"   | Zaciszna 48A  |
| 206.            | Willa   | Zaciszna 48B  |
| 207.            | Willa   | Ziołowa 8   |
| 208.            | Dom   | Stefana Żeromskiego 10  |
| 209.            | Apteka  | Stefana Żeromskiego 16  |
| 210.            | Willa   | Stefana Żeromskiego 38  |
| 211.            | Willa "Swoboda"   | Stefana Żeromskiego 60/62A  |
| 212.            | Willa "Moje Złotko"   | Stefana Żeromskiego 74] <sup>1</sup>  |
| 213.            | Układ urbanistyczny<br>Soplicowa  | teren w granicach: ul. Armii Krajowej, ul. Gabriela Narutowicza,<br>wzdłuż południowej granicy posesji zlokalizowanych przy ul. |



|      |  |  |
|------|--|--|
|      |  | Józefa Bema oraz drogi bez nazwy będącej jej kontynuacją - wzdłuż wschodniej granicy posesji zlokalizowanych przy ul. Bernardyńskiej, ul. Jana Skrzyneckiego (z wyłączeniem zewnętrznych ulic granicznych układu)  |
| 214. | Układ urbanistyczny Śródborowa         | teren w granicach: ul. Warszawska, ul. Gabriela Narutowicza, ul. Aleksandra Fredry, ul. Franciszka Druckiego Lubeckiego, wzdłuż południowej granicy posesji przy ul. Kubusia Puchatka, ul. Zygmunta Krasińskiego, ul. Władysława Stanisław Reymonta, wzdłuż ulicy ograniczającej od wschodu teren Mazowieckiego Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy, dalej w kierunku wschodnim wzdłuż granic działek oznaczonych nr 1 (obr. 74), 53 (obr. 99), 1 (obr. 167), 1, 9, , 8, 13, 14, 17 (obr. 169), ul. Niezapominajki, wzdłuż wsch. granicy dz. 177/2 i 179 (obr. 259), ul. Gabriela Narutowicza, ul. Ojca Rafała Kalinowskiego i jej przedłużenie, granica administracyjna miasta Otwocka do ul. Warszawskiej (z wyłączeniem niewielkiego obszaru u zbiegu ulic Gabriela Narutowicza i Władysława Stanisława Reymonta zagospodarowanego po okresie wojennym, w zakres wpisu nie wchodzi zewnętrzne ulice graniczne układu) |
| 215. | Układ urbanistyczny d. letniska Świder | teren w granicach: ul. Wiązowska, ul. Ostrowska, ul. Władysława Stanisława Reymonta, wzdłuż granicy działek pomiędzy ulicami Zakopiańską a Japońską, wzdłuż torów kolejowych, w poprzek działki nr 96 (obr. 42) i ul. Górnej, pd-wsch granica działek nr 84, 83, 35/4, 35/7, 35/6, 35/1 (obr. 42), 59/5, 33, 30, 29, 28, 27, 26 (obr. 41), ul. Świderska, wsch. granica działek nr 4, 41, 45 (obr. 11), ul. Słoneczna, ul. Władysława Łokietka, ul. Wczasowa, ul. Tysiąclecia, ul. Stefana Batorego, ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego i dalej brzegiem rzeki Świder (z wyłączeniem zewnętrznych ulic granicznych)   |

[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                         | Kościełna 23     |
| 8.- | dom mieszkalny wielorodzinny, (willa „Bojarów”, „Bojarowo”) | Kraszewskiego 87 |





|      |  |                                   |
|------|--|-----------------------------------|
| 9.-  | dom wypoczynkowy „Śródborowianka”, dawny pensjonat   | Literaeka 6                       |
| 10.- | dom mieszkalny wielorodzinny (obecnie Urząd Skarbowy, dawny pensjonat „Eugenia”)                                       | Matejki 4                         |
| 11.- | wieża ciśnień  | Orla 1A                           |
| 12.- | gmach dworca kolejowego  | Orla 1B                           |
| 13.- | apteka (dawniej budynek administracyjny)   | Orla 5                            |
| 14.- | dom mieszkalny wielorodzinny   | Pogodna 4/6                       |
| 15.- | budynek główny w zespole 2 budynków dawnego Sanatorium S. Okulicza, po II wojnie światowej – Sanatorium L. Waryńskiego | Samorządowa 16-20] <sup>751</sup> |

Ponadto w mieście istnieje nadal ponad 80 obiektów drewnianych zrealizowanych niegdyś w stylu "świdermajer". Ta zdekapitalizowana „wielorodzina” zabudowa drewniana byłych willi letniskowych i pensjonatów wymaga oceny jej stanu technicznego i określenia szans i sposobów ratowania budynków kojarzonych jako „styl otwocki”.

#### 4.2.2. Archeologiczne dobra kultury

Obszar Otwocka, szczególnie tereny położone wzdłuż rzeki Świder, to rejon najstarszego osadnictwa pradziejowego na Mazowszu. Pozostałości dawnych obozowisk, osad, cmentarzy zachowane w ziemi datowane są od 9 tys. lat przed naszą erą do XV-XVI w. [~~Z materiałów przesłanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie (pismo z dnia 10 maja 1999 r. Nr WKZiA Otwock 20/63/2353/98.99) wynika, że: w granicach administracyjnych miasta Otwocka zlokalizowanych jest 45 stanowisk archeologicznych oraz 30 konserwatorskich stref archeologicznych. Około 80% Większość]~~<sup>1</sup> stanowisk zostało zadokumentowanych w trakcie szczegółowych badań inwentaryzacyjnych prowadzonych w latach 1988-89, pozostałe to stanowiska odkrywane w trakcie doraźnych badań terenowych prowadzonych w okresie międzywojennym i w latach 60. [~~Kilkanaście stanowisk archeologicznych odkrytych pod koniec ubiegłego wieku i w latach międzywojennych nie zweryfikowanych w terenie włączono do konserwatorskich stref archeologicznych – stref obserwacji archeologicznych.~~]<sup>761</sup>

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

[<sup>1</sup>] zmiana SUIKZP  
[<sup>1</sup>] zmiana SUIKZP



Otwocka jest 8 takich stanowisk. Wyżej wymienione stanowiska, zlokalizowane na terenach rolnych, obszarach leśnych i ugorach należy wyłączyć z wszelkich zmian w użytkowaniu terenu.

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

Na obszarach stanowisk archeologicznych i konserwatorskich stref archeologicznych [†]<sup>1</sup> położonych na terenach zabudowanych lub przewidzianych do zabudowy, każda zamierzona zmiana w użytkowaniu terenu i planowana inwestycja ~~[(kubaturowa, drogowa, związana z uzbrojeniem terenu oraz robotami ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu poniżej 30 cm od istniejącego poziomu)~~ podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami m.in.]<sup>1</sup> musi być uzgadniana ~~[przez Urząd Miasta]~~<sup>1</sup> z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zmiany w użytkowaniu terenu wynikające z planowanej realizacji inwestycji na ~~[obszarach stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia na koszt inwestora archeologicznych badań wykopaliskowych, a na obszarach konserwatorskich stref archeologicznych zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego przy działaniach związanych z robotami ziemnymi. Ze względu na specyfikę archeologicznych prac badawczych i dokumentacyjnych tereny lokalizacji archeologicznych dóbr kultury będą mogły być dopuszczone do zmiany użytkowania po przeprowadzeniu szerokoprzestrzennych badań wykopaliskowych na całym obszarze stanowiska – wyklucza się prowadzenie badań wykopaliskowych na małych obszarach. terenach, na których znajdują się zabytki archeologiczne, mogą wymagać przeprowadzenia na koszt inwestora badań archeologicznych. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji.]~~<sup>1</sup>

Wojewódzki Konserwator Zabytków, biorąc pod uwagę powyższe utrudnienia oraz koszty prac archeologicznych wnioskuje o wyłączenie z działalności gospodarczej stanowisk archeologicznych.

[Tabela zawierająca stanowiska archeologiczne – na podstawie wykazu przesłanego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w 2017 r.:

| LP. | OBSZAR/NR STANOWISKA | OKREŚLENIE OBIEKTU              | LOKALIZACJA |
|-----|----------------------|---------------------------------|-------------|
| 1   | 58-69/1              | osada (starożytność)            | Mładz       |
| 2   | 58-69/2              | ślady osadnictwa (starożytność) | Mładz       |



|    |          |  |                               |
|----|----------|--|-------------------------------|
| 3  | 58-69/3  | ślady osadnictwa (późny neolit, starożytność, XIII/XIV w.)   | Mładz                         |
| 4  | 58-69/4  | śląd osadnictwa (późny neolit/wczesna epoka brązu), osada (epoka brązu - okres halsztacki)   | Mładz                         |
| 5  | 58-69/5  | osada (XIV-XVI w.)   | Wólka Mładzka                 |
| 6  | 58-69/6  | osada (późny okres lateński - okres wpływów rzymskich)   | Wólka Mładzka                 |
| 7  | 58-69/67 | osada (wczesna epoka brązu)  | brak szczegółowej lokalizacji |
| 8  | 58-69/68 | osada (neolit)   | brak szczegółowej lokalizacji |
| 9  | 58-69/7  | ślady osadnictwa (średniowiecze)   | Wólka Mładzka                 |
| 10 | 59-68/10 | ślady osadnictwa (okres wpływów rzymskich)   | brak szczegółowej lokalizacji |
| 11 | 59-68/21 | osadnictwo (neolit)  | Świdry Wielkie                |
| 12 | 59-68/24 | osada (neolit, wczesna epoka brązu)  |                               |
| 13 | 59-68/29 | ślady osadnictwa (okres wczesnośredniowieczny)   |                               |
| 14 | 59-68/30 | osadnictwo/zagroda (XV-XVII-XVIII w.)  |                               |
| 15 | 59-68/31 | ślady osadnictwa (neolit, starożytność, średniowiecze)   |                               |
| 16 | 59-68/32 | ślady osadnictwa (średniowiecze)   |                               |
| 17 | 59-68/33 | ślady osadnictwa (średniowiecze)   |                               |
| 18 | 59-68/34 | ślady osadnictwa (paleolit-mezolit-neolit)   |                               |
| 19 | 59-68/35 | osada (okres halsztacki i lateński)  |                               |
| 20 | 59-68/36 | ślady osadnictwa (mezolit)   | Świdry Wielkie                |
| 21 | 59-68/37 | ślady osadnictwa (średniowiecze/nowożytność)   | brak szczegółowej lokalizacji |
| 22 | 59-68/6  | osadnictwo (wczesny brąz)  | Świdry Wielkie                |
| 23 | 59-68/7  | osadnictwo (paleolit i inne)   | brak szczegółowej lokalizacji |
| 24 | 59-68/9  | osadnictwo (okres nowożytny)   | brak szczegółowej lokalizacji |
| 25 | 59-69/1  | ślady osadnictwa (mezolit, neolit)   | Świerk                        |
| 26 | 59-69/10 | ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu; starożytność)  | Wólka Mładzka                 |
| 27 | 59-69/11 | ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu, okres halsztacki)   |                               |
| 28 | 59-69/12 | ślady osadnictwa (starożytność, okres halsztacki), osada (epoka brązu - wczesna epoka żelaza, pradziej), ślad osadnictwa (późne średniowiecze - nowożytność) |                               |
| 29 | 59-69/13 | ślady osadnictwa/cmentarzysko (starożytność)   | Wólka Mładzka                 |
| 30 | 59-69/14 | ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu)   | Wólka Mładzka                 |
| 31 | 59-69/15 | ślady osadnictwa (starożytność)  | Wólka Mładzka                 |
| 32 | 59-69/16 | śląd osadnictwa (mezolit, neolit-wczesna epoka brązu)  | Wólka Mładzka                 |
| 33 | 59-69/17 | ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu)  |                               |
| 34 | 59-69/18 | skarb monet (XVII-XVIII w.)  | Wólka Mładzka                 |
| 35 | 59-69/19 | ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu, okres halsztacki)   |                               |
| 36 | 59-69/2  | ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu)  | Świerk                        |



|    |          |   |  |
|----|----------|---|--|
| 37 | 59-69/20 | ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu)   |  |
| 38 | 59-69/21 | osada (starożytność, epoka brązu, okres halsztacki); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze)            |  |
| 39 | 59-69/22 | osada (XIV-XV w.)   | Wólka Mładzka                              |
| 40 | 59-69/23 | ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu, okres halsztacki)                  | Wólka Mładzka                              |
| 41 | 59-69/24 | ślady osadnictwa (paleolit, wczesna epoka brązu)  | nazwa lokalna: Wólka Mładzka               |
| 42 | 59-69/25 | ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu)   | nazwa lokalna: Wólka Mładzka               |
| 43 | 59-69/26 | ślady osadnictwa (neolit, wczesna epoka brązu)  | nazwa lokalna: Wólka Mładzka               |
| 44 | 59-69/27 | ślady osadnictwa (neolit)   | nazwa lokalna: Wólka Mładzka               |
| 45 | 59-69/28 | ślady osadnictwa (mezolit, neolit, wczesna epoka brązu)   | nazwa lokalna: Wólka Mładzka               |
| 46 | 59-69/29 | ślady osadnictwa (wczesna epoka brązu)  | nazwa lokalna: Wólka Mładzka               |
| 47 | 59-69/30 | ślady osadnictwa (neolit-wczesna epoka brązu)   | nazwa lokalna: Wólka Mładzka               |
| 48 | 59-69/31 | cmentarzysko (wczesny okres lateński)   | nazwa lokalna: Mładz                       |
| 49 | 59-69/32 | cmentarzysko (okres halsztacki)   | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 50 | 59-69/33 | osada (neolit)  | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 51 | 59-69/34 | osadnictwo (neolit)   | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 52 | 59-69/35 | osadnictwo (okres halsztacki)   | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 53 | 59-69/36 | osadnictwo (neolit)   | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 54 | 59-69/37 | cmentarzysko (okres wpływów rzymskich)  | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 55 | 59-69/38 | relikty osadnictwa (wczesna epoka brązu, epoka brązu, okres halsztacki, okres lateński)                 | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 56 | 59-69/39 | osadnictwo (neolit)   | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 57 | 59-69/4  | ślady osadnictwa (neolit, wczesna epoka brązu)  | Świerk                                     |
| 58 | 59-69/40 | ślady osadnictwa (średniowiecze)  | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 59 | 59-69/41 | osadnictwo (paleolit)   | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 60 | 59-69/42 | ślady osadnictwa (mezolit)  | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 61 | 59-69/43 | ślady osadnictwa (II ok. epoki brązu)   | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 62 | 59-69/44 | osadnictwo (paleolit)   | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 63 | 59-69/45 | ślady osadnictwa (neolit)   | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 64 | 59-69/46 | ślady osadnictwa (nowożytność)  | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 65 | 59-69/47 | osadnictwo (mezolit i późniejsze)   | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 66 | 59-69/48 | osadnictwo (mezolit i późniejsze)   | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 67 | 59-69/49 | osadnictwo (neolit)   | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 68 | 59-69/5  | ślady osadnictwa (neolit)   | Świerk                                     |
| 69 | 59-69/50 | osadnictwo (mezolit i późniejsze)   | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 70 | 59-69/52 | osadnictwo (neolit)   | brak szczegółowej lokalizacji              |
| 71 | 59-69/53 | osada (późne średniowiecze), ślad osadnictwa (nowożytność)  | Wólka Mładzka;                             |
| 72 | 59-69/6  | ślady osadnictwa (starożytność)   | Świerk                                     |
| 73 | 59-69/7  | cmentarzysko (wczesne średniowiecze), osada (średniowiecze-nowożytność)                                 |  |
| 74 | 60-68/58 | osada (późny okres lateński/okres wpływów rzymskich, średniowiecze XV/XVI w.); ślad osadnictwa (neolit) | brak szczegółowej lokalizacji <sup>1</sup> |



### **Wnioski:**

*W zakresie ochrony dóbr kultury należy wskazać działania zmierzające do rewaloryzacji zasobu dziedzictwa kulturowego oraz przeciwdziałające degradacji wartościowych historycznych struktur przestrzennych oraz historycznych obiektów, np. poprzez powołanie w Otwocku Parku Kulturowego. Systematycznej aktualizacji ~~[wymagać też będzie podlega]~~<sup>1</sup> Gminna Ewidencja Zabytków.*

*Zachowania wymaga charakter willowy zabudowy jednorodzinnej w obszarach działek o charakterze leśnym.*

## **[4a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH**

*Ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego w zmianie Studium nie zawarto zapisów dotyczących rekomendacji, wniosków oraz ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 1 pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). ]<sup>771</sup>*

## **5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA**

### **5.1. SYTUACJA SPOŁECZNO – GOSPODARCZA**

#### **5.1.1. Demografia**

Jako gmina miejska, Otwock należy do największych, pod względem liczby ludności, gmin województwa mazowieckiego. Większe są tylko: Miasto Stołeczne Warszawa, miasta na prawach powiatu: Radom, Płock, Siedlce, Ostrołęka oraz nieznacznie gminy: Pruszków, Wołomin, Ciechanów i Legionowo.

Otwock w grudniu 2003 r. liczył 41 628 mieszkańców. Od tego czasu liczba ludności wzrosła, po chwilowym jej spadku.

---

*[]<sup>1</sup> zmiana SUiKZP*



Otwock w dniu 30 czerwca 2012 r. liczył 45 015 mieszkańców, co przy powierzchni 47,33 km<sup>2</sup> oznacza gęstość zaludnienia 952 mieszkańców na 1 km<sup>2</sup>. <sup>78</sup>Maksymalną liczbę ludności Otwock osiągnął pod koniec 2013 r., kiedy to zanotowano 45 044 mieszkańców. Od tamtej pory liczba ludności sukcesywnie maleje, przy czym do 2020 roku spadek był nieznaczny (mniej niż 100 osób/rok), a przez ostatnie lata wynosi ponad 200 osób/rok.

[Otwock w dniu 31 grudnia 2020 r. liczył 44 317 mieszkańców, co przy powierzchni 47,31 km<sup>2</sup> oznacza gęstość zaludnienia 937 mieszkańców na 1 km<sup>2</sup>.]<sup>1</sup>

<sup>79</sup>Liczba ludności Otwocka 31 grudnia 2022 r. zmalała do 44 096 osób, a gęstość zaludnienia spadła do poziomu z 2009 r. i wynosi 932,1 osób na 1 km<sup>2</sup>.

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

[Liczba ludności na przestrzeni lat 2013 – <sup>80</sup>2020 2022 uległa spadkowi o kilka procent – łącznie 948 osób, a decydujący wpływ miało tutaj ujemne saldo migracji oraz ujemny przyrost naturalny.]<sup>1</sup>

<sup>81</sup>Przyrost ludności w Otwocku od 2005 r.: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

| Ludność Otwocka ogółem |       |       |       |       |       |       |       |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2005                   | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  |
| 42976                  | 43388 | 43669 | 43954 | 44216 | 44740 | 44907 | 44944 |

| [Ludność Otwocka ogółem |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2013                    | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
| 45044                   | 45025 | 45021 | 44912 | 44873 | 44880 | 44635 | 44568 | 44333 | 44096 |

Zwraca uwagę <sup>82</sup>znaczne sfeminizowanie ludności: na 100 mężczyzn przypada ~~113~~ 107 kobiet (dane na koniec ~~2011 r.~~ 2020 r) [~~dane te nie uległy do roku 2020 znaczącej zmianie~~].

<sup>83</sup>Struktura ludności w Otwocku wg płci od 2005 r.: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

| Ludność Otwocka - mężczyźni |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2005                        | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  |
| 20046                       | 20219 | 20359 | 20568 | 20729 | 21015 | 21091 | 21093 |
| Ludność Otwocka - kobiety   |       |       |       |       |       |       |       |
| 2005                        | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  |

<sup>78</sup> Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>79</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>80</sup> Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

<sup>81</sup> Dane w tabeli uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

<sup>82</sup> Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

<sup>83</sup> Dane w tabeli uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.



|       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 22930 | 23169 | 23310 | 23386 | 23487 | 23725 | 23816 | 23851 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

| Ludność Otwocka - mężczyźni |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2013                        | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
| 21132                       | 21140 | 21131 | 21056 | 21084 | 21122 | 20994 | 20983 | 20868 | 20767 |
| Ludność Otwocka - kobiety   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 2013                        | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
| 23912                       | 23885 | 23890 | 23856 | 23789 | 23758 | 23641 | 23585 | 23465 | 23329 |

Występuje znaczne zróżnicowanie w strukturze wiekowej mieszkańców Otwocka. Świadczą o tym wskaźniki udziału poszczególnych grup wiekowych w ogóle mieszkańców. Grupa ludności w wieku nieprodukcyjnym, to 62 osoby na 100 osób w wieku produkcyjnym. ~~[Wskaźnik ten uległ nieznacznej poprawie od 2005 roku, ale nadal nie są to dane optymistyczne.~~ W okresie od 2005 roku do 2020 r. udział grupy ludności w wieku nieprodukcyjnym do grupy osób w wieku produkcyjnym znacząco wzrósł i osiągnął wartość 74,6 osób na 100 osób w wieku produkcyjnym.]<sup>84</sup> <sup>85</sup>Z końcem 2021 roku wskaźniki obciążenia demograficznego jeszcze wzrosły. Wskaźnik ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosił 75,7 co jest więcej niż w woj. mazowieckim (71,5) i kraju (69). Wskaźnik ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosił 42,8 i jest znacznie wyższy niż na Mazowszu (38,1) i w kraju (38,2). Podobnie niekorzystnie wygląda wskaźnik ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym i wynosi 129,8 podczas gdy na Mazowszu jest to 113,9 a w kraju 124,2.

<sup>86</sup>Struktura wiekowa ludności w Otwocku od 2005 r.: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

| Ludność Otwocka w wieku przedprodukcyjnym |       |       |       |       |       |       |       |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2005                                      | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  |
| 8533                                      | 8493  | 8514  | 8519  | 8546  | 8249  | 8178  | 8171  |
| Ludność Otwocka w wieku produkcyjnym      |       |       |       |       |       |       |       |
| 2005                                      | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  |
| 26656                                     | 26966 | 27043 | 27216 | 27309 | 27679 | 27727 | 27544 |
| Ludność Otwocka w wieku poprodukcyjnym    |       |       |       |       |       |       |       |
| 2005                                      | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  |
| 7787                                      | 7929  | 8112  | 8219  | 8361  | 8812  | 9002  | 9229  |

| Ludność Otwocka w wieku przedprodukcyjnym |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2013                                      | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 8163                                      | 8200 | 8226 | 8269 | 8338 | 8407 | 8327 | 8274 | 6989 | 6829 |

[<sup>1</sup> zmiana SUiKZP

<sup>85</sup> Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>86</sup> Dane w tabeli uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.





| Ludność Otwocka w wieku produkcyjnym   |       |       |       |       |       |       |                       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------------|-------|-------|
| 2013                                   | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020                  | 2021  | 2022  |
| 27401                                  | 27197 | 27009 | 26639 | 26358 | 26095 | 25734 | 25381                 | 26552 | 26454 |
| Ludność Otwocka w wieku poprodukcyjnym |       |       |       |       |       |       |                       |       |       |
| 2013                                   | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020                  | 2021  | 2022  |
| 9480                                   | 9628  | 9786  | 10004 | 10177 | 10378 | 10574 | 10662] <sup>87)</sup> | 10792 | 10818 |

[Wynika z nich, że miasto Otwock ma niekorzystny, duży udział grup nieprodukcyjnych – ludność w wieku przedprodukcyjnym, to 8 171 osób (18,2 % ogółu ludności) a w wieku poprodukcyjnym, to aż 9 229 osoby (20,1 % ogółu ludności miasta). Na podstawie zaprezentowanych danych można sformułować kilka zasadniczych dla Miasta wniosków: Otwock charakteryzuje pozytywna, z punktu widzenia dochodów ludności, sytuacja demograficzna. Wyższy odsetek ludności w wieku poprodukcyjnym zapewnia stałe źródło dochodu (emerytury) dla wielu rodzin..]'

<sup>88</sup>Jednakże z punktu widzenia długotrwałego rozwoju miasta taka struktura wiekowa jest niekorzystna. Niski udział grupy przedprodukcyjnej nie gwarantuje rozwoju miasta w przyszłości w oparciu o dotychczasowych jego mieszkańców - miasto będzie musiało liczyć na migracje ludności z zewnątrz.

Reasumując, sytuacja demograficzna, mimo stwarzania korzystnej sytuacji dochodowej miejscowej ludności uznana została za tylko umiarkowanie korzystną, gdyż będzie sprzyjała szybkiemu starzeniu się miejscowej społeczności. Niekorzystne jest również zjawisko stałego, w ostatnich latach, zmniejszania się przyrostu liczby ludności. Dodatkowo, przeciętnie na przestrzeni lat 2005 - 2012, saldo migracji wskazuje na atrakcyjność miasta jako miejsca zamieszkania i wiązanie z nim perspektyw, głównie przez ludzi młodych, jednakże tempo tego przyrostu spada.

[W latach 2013-2020 saldo migracji sukcesywnie malało, by w roku 2020 osiągnąć wartość - 79 co może oznaczać, że zanotowano znaczny spadek atrakcyjności miasta dla jego mieszkańców.]'

<sup>89</sup>W latach 2021, 2022 saldo migracji było nadal ujemne, przy czym dotyczy to głównie migracji wewnętrznych, ponieważ saldo migracji zagranicznych niezmiennie od 2000 r jest dodatnie (od 2 do 10 osób/rok, w 2022 r. 7 osób).

[]' zmiana SUiKZP

<sup>88</sup> Akapit zmodyfikowany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>89</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.



<sup>90</sup>Saldo migracji ludności w Otwocku od 2005 r.: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

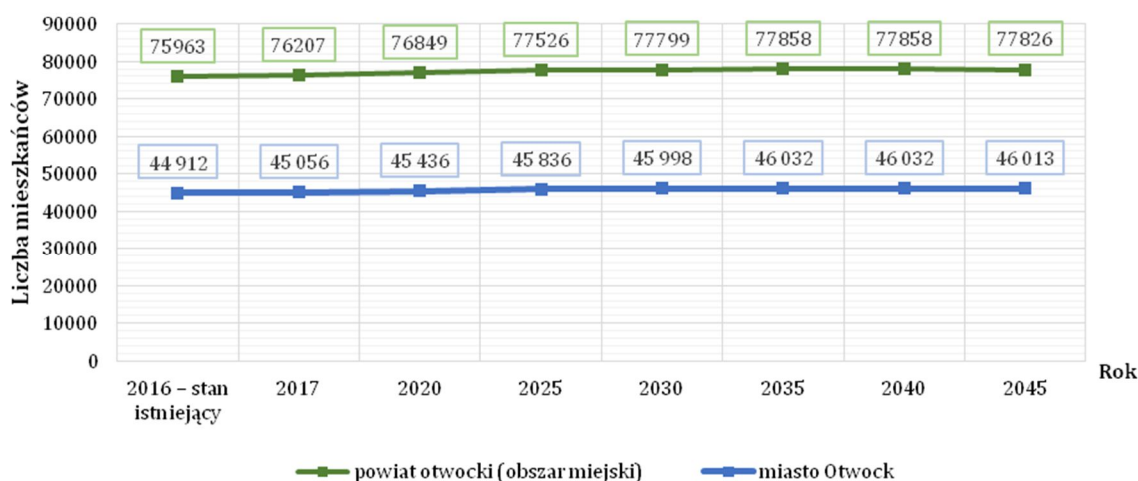
| saldo migracji w Otwocku   |      |      |      |      |      |      |                   |      |      |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|-------------------|------|------|
| 2005                       | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012              |      |      |
| 221                        | 348  | 299  | 261  | 250  | 217  | 156  | 172               |      |      |
| [saldo migracji w Otwocku] |      |      |      |      |      |      |                   |      |      |
| 2013                       | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020              | 2021 | 2022 |
| 74                         | 47   | 0    | 7    | 41   | 71   | -119 | -79] <sup>1</sup> | -20  | -36  |

<sup>91</sup>[Prognozowana liczba ludności w powiecie otwockim i w mieście Otwock do 2045 r.

| Rok                    | Liczba ludności w powiecie otwockim (obszar miejski) |                                    |       | Liczba ludności w mieście Otwocku          |                            |
|------------------------|--|------------------------------------|-------|--|----------------------------|
|                        | Liczba mieszkańców [osoby]                           | Przyrost/spadek liczby mieszkańców |       | Przyrost/spadek liczby mieszkańców [osoby] | Liczba mieszkańców [osoby] |
|                        |  | osoby                              | %     |  |                            |
| 2016 – stan istniejący | 75 963   | -                                  | -     | -  | 44 912                     |
| 2017                   | 76 207   | +244                               | +0,32 | +144                                       | 45 056                     |
| 2020                   | 76 849   | +642                               | +0,84 | +380                                       | 45 436                     |
| 2025                   | 77 526   | +677                               | +0,88 | +400                                       | 45 836                     |
| 2030                   | 77 799   | +273                               | +0,35 | +161                                       | 45 997                     |
| 2035                   | 77 858   | +59                                | +0,08 | +35  | 46 032                     |
| 2040                   | 77 858   | 0                                  | 0,00  | 0  | 46 032                     |
| 2045                   | 77 826   | -32                                | -0,04 | -19  | 46 013                     |

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS)

Prognozowana liczba ludności w powiecie otwockim i w mieście Otwock do 2045 r.



(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS)

<sup>90</sup> Dane w tabeli uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

<sup>91</sup> Treść (tabela, wykres i akapity) wykreślona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.



~~Przedstawiona prognoza demograficzna dla miasta Otwocka może ulec pewnym zmianom – wzięte pod uwagę założenia prognozowania charakteryzują się wysoką niepewnością. Duży wpływ na wzrost lub spadek liczby mieszkańców będzie miała sytuacja gospodarcza gminy, przy czym:~~

- ~~\* w sytuacji istotnego ożywienia gospodarczego gminy (związanego m.in. z nowymi inwestycjami) może nastąpić wzrost liczby mieszkańców;~~
- ~~\* w sytuacji stabilizacji gospodarczej gminy demografia będzie podobna do prognozy określonej w niniejszym opracowaniu;~~
- ~~\* w sytuacji regresu gospodarczego może nastąpić intensywny odpływ ludności, szczególnie w grupie ludności od 19 do 24 lat.]<sup>92</sup>~~

~~Analiza faktycznej zmiany liczby ludności Otwocka po roku 2016 wykazuje, że spodziewany wzrost nie nastąpił. Mając jednak na uwadze fakt, że nie można wykluczyć wahań w liczbie ludności Otwocka przez najbliższe lata zdecydowano się postąpić wersją prognozy opracowaną w 2017 r.]<sup>92</sup>~~

<sup>93</sup>W 2017 r. opracowana została przez GUS dla wszystkich gmin Polski prognoza demograficzna do roku 2030. Obejmuje ona prognozę ludności gminy ogółem, w tym prognozę liczby kobiet i mężczyzn. Podane są także dane w rozbiciu na różne kategorie wiekowe ludności. Według tej prognozy w 2030 roku ludność Otwocka będzie wynosić 44 477 osób.

#### *Prognoza liczby ludności gminy do roku 2030*

\* Opracowanie PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.

[ ]<sup>1</sup> zmiana SUiKZP

<sup>93</sup> Treść (akapity i tabela) dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





|      | liczba ludności |                 |                       |                 |                  |                 |                    |                 |
|------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
|      | ogółem          | roczny przyrost | wiek przedprodukcyjny | roczny przyrost | wiek produkcyjny | roczny przyrost | wiek poprodukcyjny | roczny przyrost |
| 2016 | 44 912          |                 | 8 269                 |                 | 26 639           |                 | 10 004             |                 |
| 2017 | 44 960          | 48              | 8 340                 | 71              | 26 430           | -209            | 10 190             | 186             |
| 2018 | 44 996          | 36              | 8 400                 | 60              | 26 211           | -219            | 10 385             | 195             |
| 2019 | 45 018          | 22              | 8 455                 | 55              | 26 020           | -191            | 10 543             | 158             |
| 2020 | 45 028          | 10              | 8 502                 | 47              | 25 829           | -191            | 10 697             | 154             |
| 2021 | 45 028          | 0               | 8 550                 | 48              | 25 653           | -176            | 10 825             | 128             |
| 2022 | 45 010          | -18             | 8 551                 | 1               | 25 540           | -113            | 10 919             | 94              |
| 2023 | 44 979          | -31             | 8 515                 | -36             | 25 396           | -144            | 11 068             | 149             |
| 2024 | 44 933          | -46             | 8 463                 | -52             | 25 307           | -89             | 11 163             | 95              |
| 2025 | 44 873          | -60             | 8 357                 | -106            | 25 247           | -60             | 11 269             | 106             |
| 2026 | 44 805          | -68             | 8 196                 | -161            | 25 280           | 33              | 11 329             | 60              |
| 2027 | 44 729          | -76             | 8 017                 | -179            | 25 326           | 46              | 11 386             | 57              |
| 2028 | 44 648          | -81             | 7 876                 | -141            | 25 293           | -33             | 11 479             | 93              |
| 2029 | 44 564          | -84             | 7 782                 | -94             | 25 185           | -108            | 11 597             | 118             |
| 2030 | 44 477          | -87             | 7 665                 | -117            | 25 097           | -88             | 11 715             | 118             |

Źródło: Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030, GUS, DBDiRP, Warszawa, sierpień 2017

Porównując dane zawarte w prognozie z lat 2017-2022 z faktycznymi danymi, widać rozbieżności między tym, co było prognozowane, a tym, co nastąpiło w tym okresie. Prognoza zakładała wzrost liczby ludności gminy do roku 2020, a dopiero od 2022 jej spadek. Faktyczny spadek liczby ludności rozpoczął się w roku 2014 i jedynie w 2018 r. odnotowano niewielki wzrost.

### 5.1.2. Rynek pracy i bezrobocie

Według Powiatowego Urzędu Pracy w Otwocku, na koniec 2003 r. liczba bezrobotnych w mieście Otwock wynosiła 2 561, w tym jedynie 274 osób (10,7%) z prawem do zasiłku dla bezrobotnych. W roku 2011 liczba zarejestrowanych bezrobotnych spadła do 1564 osób, ale w 2012 roku podniosła się do 1886 - co najprawdopodobniej wynika z ogólnopolskiej sytuacji ekonomicznej. Odsetek bezrobotnych w 10-letniej perspektywie wyraźnie się zmniejszył i w przyszłości można spodziewać się utrzymania tej tendencji, aczkolwiek chwilowe wahania zależą także od sytuacji gospodarczej kraju.



~~<sup>94</sup>Względnie niskie bezrobocie w Otwocku jest i tak poważnym problemem. W Warszawie wynosi ono niecałe 4% (2012 r.), a Otwock jako duży ośrodek miejski w jej pobliżu ma szansę, choć częściowo zbliżyć się do tego poziomu. Przeszkodą w osiągnięciu tego celu może być m.in. ograniczona powierzchnia terenów przeznaczonych w Otwocku pod funkcje produkcyjno-usługowo-magazynowe.~~

[Od 2012 roku poziom bezrobocia w powiecie otwockim sukcesywnie spadał. W 2020 roku wskaźnik bezrobocia uzyskał wartość 3,3%, nieco większą niż w roku poprzedzającym, co mogło być spowodowane ogólną sytuacją ekonomiczną w kraju.]<sup>1</sup>

<sup>95</sup>W latach 2021, 2022 liczba bezrobotnych ogółem wynosiła odpowiednio: 874 i 712 osób, co daje wskaźnik bezrobocia rejestrowanego 3,29% w 2021 roku i 2,69% w 2022 r. Bezrobocie w Otwocku przez ostatnią dekadę sukcesywnie malało.

<sup>96</sup>Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wg wykształcenia w % - Powiat Otwocki od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

| Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wg wykształcenia w %<br>- powiat otwocki |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|
| 2005  | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 8,3   | 7,3  | 5,0  | 3,1  | 4,6  | 4,8  | 5,0  | 5,8  |

| [Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wg wykształcenia w % - powiat otwocki |      |      |      |      |      |      |                   |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|-------------------|------|------|
| 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020              | 2021 | 2022 |
| 5,7   | 4,9  | 4,1  | 3,8  | 3,3  | 2,7  | 2,5  | 3,3] <sup>1</sup> | 2,8  | 2,3  |

Istotnym czynnikiem różnicującym zagrożenie bezrobociem jest poziom wykształcenia. Wśród bezrobotnych w powiecie otwockim (na koniec 2012 roku) dominują osoby z wykształceniem podstawowym i gimnazjalnym (29,0%) oraz zasadniczym zawodowym (25,4%). Mniej liczne grupy stanowią osoby z wykształceniem policealnym i średnim zawodowym (19,9%) oraz średnim ogólnokształcącym (12,5%) oraz z wykształceniem wyższym (13,2%). Na rynku pracy liczą się kwalifikacje zawodowe i wykształcenie. Umiejętności zawodowe oraz czynniki osobowościowe są głównym kryterium stosowanym przy rekrutacji pracowników - stąd wyższe bezrobocie w grupie słabiej wykształconej. Z kolei

<sup>94</sup> Akapit wykreślony w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>95</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>96</sup> Dane w tabeli uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.



bezrobocie w grupie osób najlepiej wykształconych wynika często z braku doświadczenia zawodowego.

[W kolejnych latach, tj. między 2013 a 2020 rokiem, zależności między poziomem wykształcenia a udziałem danej grupy w ogólnej liczbie osób bezrobotnych nie zmieniły się. Według danych GUS, w IV kwartale 2020 roku, wśród bezrobotnych w powiecie otwockim dominowały osoby z wykształceniem podstawowym i gimnazjalnym (28%). Mniej liczne grupy stanowią osoby z wykształceniem zasadniczym zawodowym (21% - spadek w porównaniu z 2012 r.) oraz z wykształceniem policealnym i średnim zawodowym (21% - wzrost w porównaniu z 2012 r.). Najmniejszy udział wśród bezrobotnych stanowią osoby z wykształceniem wyższym (16% - wzrost w porównaniu z 2012 r.) oraz wykształceniem średnim ogólnokształcącym (13%).] <sup>971</sup>

<sup>98</sup>Struktura bezrobocia w zależności od wykształcenia w Powiecie Otwockim od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

| Bezrobotni zarejestrowani ogółem - powiat Otwocki: |      |      |      |      |      |      |      |
|--|------|------|------|------|------|------|------|
| 2005   | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 6065   | 5365 | 3741 | 2342 | 3483 | 3605 | 3778 | 4424 |
| Osoby z wyższym wykształceniem:                    |      |      |      |      |      |      |      |
| 2005   | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 291  | 308  | 244  | 227  | 359  | 375  | 450  | 583  |
| Wykształcenie policealne, średnie zawodowe:        |      |      |      |      |      |      |      |
| 2005   | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 1250   | 1142 | 806  | 527  | 752  | 805  | 783  | 880  |
| Wykształcenie średnie ogólnokształcące:            |      |      |      |      |      |      |      |
| 2005   | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 515  | 465  | 342  | 238  | 443  | 438  | 493  | 555  |
| Wykształcenie zasadnicze zawodowe:                 |      |      |      |      |      |      |      |
| 2005   | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 1791   | 1485 | 1025 | 582  | 852  | 889  | 934  | 1125 |
| Wykształcenie gimnazjalne i poniżej:               |      |      |      |      |      |      |      |
| 2005   | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 2218   | 1965 | 1324 | 768  | 1077 | 1098 | 1118 | 1281 |

| [Bezrobotni zarejestrowani ogółem - powiat Otwocki: |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

[<sup>1</sup>] zmiana SUiKZP

<sup>98</sup> Dane w tabelach uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.



|  |             |             |             |             |             |             |                     |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|
| 4332   | 3722        | 3113        | 2795        | 2399        | 2008        | 1804        | 2380                | 2016        | 1623        |
| <b>Osoby z wyższym wykształceniem:</b>             |             |             |             |             |             |             |                     |             |             |
| <b>2013</b>  | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b>         | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
| 611  | 530         | 455         | 425         | 358         | 309         | 282         | 392                 | 325         | 265         |
| <b>Wykształcenie policealne, średnie zawodowe:</b> |             |             |             |             |             |             |                     |             |             |
| <b>2013</b>  | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b>         | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
| 932  | 797         | 672         | 598         | 531         | 433         | 379         | 507                 | 442         | 359         |
| <b>Wykształcenie średnie ogólnokształcące:</b>     |             |             |             |             |             |             |                     |             |             |
| <b>2013</b>  | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b>         | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
| 554  | 459         | 373         | 328         | 278         | 254         | 212         | 305                 | 263         | 201         |
| <b>Wykształcenie zasadnicze zawodowe:</b>          |             |             |             |             |             |             |                     |             |             |
| <b>2013</b>  | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b>         | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
| 1049   | 904         | 739         | 644         | 558         | 440         | 400         | 502                 | 393         | 353         |
| <b>Wykształcenie gimnazjalne i poniżej:</b>        |             |             |             |             |             |             |                     |             |             |
| <b>2013</b>  | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b>         | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
| 1186   | 1032        | 874         | 800         | 674         | 572         | 531         | 674] <sup>99/</sup> | 593         | 445         |

Prawie 1/3 bezrobotnych ma wykształcenie bardzo słabe, lub nie posiada go w ogóle; w warunkach rosnących wymagań stawianych kandydatom do pracy, osoby te będą miały olbrzymie problemy z podjęciem pracy. Dla miasta oznacza to zwiększony koszt wydatków na cele społeczne, ryzyko zwiększania poziomu patologii społecznych i wykluczenia społecznego. Związane z tym obciążenia budżetu jednocześnie zmniejszają pulę wolnych środków finansowych, które mogłyby posłużyć wspieraniu rozwoju Otwocka. Bezrobocie w dużym stopniu dotknęło ludzi młodych w wieku do 25 lat oraz od 25-34 lat. W grudniu 2012 r. stanowili oni odpowiednio 16,8% oraz 26,2% ogółu bezrobotnych w powiecie otwockim. Wskaźniki te są niepokojące i wskazują na brak dostatecznej liczby miejsc pracy na miejscu, gdzie często najmłodszy poszukują pierwszej pracy.

[W porównaniu z danymi z roku 2012, największy udział bezrobotnych pod koniec 2020 roku stanowiły osoby w wieku 35-44 lat (26%) oraz od 25-34 lat (23%).]<sup>1</sup>

<sup>100</sup>W latach 2021, 2022 bezrobotne osoby w wieku do 24 lat stanowiły odpowiednio 9,27% i 8,75%, w wieku 25-34 lat – 21,52% i 20,27%, w wieku 45-55 lat – 22,02% i 23,72% a osoby powyżej 55 roku życia – 22,91% i 22,55%. Oznacza to spadek bezrobocia we wszystkich grupach wiekowych. Odsetek osób długotrwale bezrobotnych wynosił w roku 2021 51,98% a w roku 2022 46,21% ogółu zarejestrowanych bezrobotnych.

[]<sup>1</sup> zmiana SUIKZP

<sup>100</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





Struktura bezrobocia w podziale na grupy wiekowe w Powiecie Otwockim od 2005 r.: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

| Bezrobotni zarejestrowani ogółem - powiat Otwocki: |      |      |      |      |      |      |      |
|--|------|------|------|------|------|------|------|
| 2005   | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 6065   | 5365 | 3741 | 2342 | 3483 | 3605 | 3778 | 4424 |
| 24 lata i mniej:                                   |      |      |      |      |      |      |      |
| 2005   | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 1130   | 932  | 518  | 408  | 693  | 627  | 685  | 743  |
| 25-34 lat:   |      |      |      |      |      |      |      |
| 2005   | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 1436   | 1318 | 922  | 580  | 915  | 960  | 965  | 1158 |
| 35-44 lat:   |      |      |      |      |      |      |      |
| 2005   | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 1175   | 975  | 701  | 400  | 550  | 638  | 649  | 902  |
| 45-54 lat:   |      |      |      |      |      |      |      |
| 2005   | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 1795   | 1568 | 1086 | 618  | 858  | 816  | 802  | 866  |
| 55 lat i więcej:                                   |      |      |      |      |      |      |      |
| 2005   | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 529  | 572  | 514  | 336  | 467  | 564  | 677  | 755  |

| [Bezrobotni zarejestrowani ogółem - powiat Otwocki: |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|
| 2005  | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 6065  | 5365 | 3741 | 2342 | 3483 | 3605 | 3778 | 4424 |
| 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 4332  | 3722 | 3113 | 2795 | 2399 | 2008 | 1804 | 2380 |
| 24 lata i mniej:                                    |      |      |      |      |      |      |      |
| 2005  | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 1130  | 932  | 518  | 408  | 693  | 627  | 685  | 743  |
| 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 652   | 458  | 346  | 313  | 247  | 181  | 182  | 251  |
| 25-34 lat:  |      |      |      |      |      |      |      |
| 2005  | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 1436  | 1318 | 922  | 580  | 915  | 960  | 965  | 1158 |
| 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 1103  | 905  | 707  | 649  | 550  | 486  | 383  | 537  |
| 35-44 lat:  |      |      |      |      |      |      |      |
| 2005  | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 1175  | 975  | 701  | 400  | 550  | 638  | 649  | 902  |
| 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 863   | 782  | 676  | 650  | 581  | 498  | 457  | 630  |
| 45-54 lat:  |      |      |      |      |      |      |      |
| 2005  | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 1795  | 1568 | 1086 | 618  | 858  | 816  | 802  | 866  |
| 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 861   | 758  | 610  | 526  | 459  | 390  | 340  | 456  |



| 55 lat i więcej: |      |      |      |      |      |      |                      |
|------------------|------|------|------|------|------|------|----------------------|
| 2005             | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012                 |
| 529              | 572  | 514  | 336  | 467  | 564  | 677  | 755                  |
| 2013             | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020                 |
| 853              | 819  | 774  | 657  | 562  | 453  | 442  | 506] <sup>1011</sup> |

<sup>102</sup>Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Otwocka 4 096 osób wyjeżdża do pracy do innych miast, a 3 084 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -1 012. 6,5% aktywnych zawodowo mieszkańców Otwocka pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 39,0% w przemyśle i budownictwie, a 19,3% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 2,6% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

## 5.2. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

### 5.2.1. Pomoc społeczna

~~[Na terenie miasta mamy do czynienia ze wzrostem się zjawiska pauperyzacji ludności. Wzrasta liczba osób potrzebujących pomocy społecznej (ponad 1800 osób na przełomie 2012/2013r.). Zwiększa się jak wykazują dane demograficzne liczba osób w wieku starszym (niepełnosprawnych i niezaradnych życiowo). Wzrastają również wymagania społeczne, co do standardu usług OPS.~~

Od 2013 roku liczba osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej stopniowo spadała, by pod koniec 2019 roku osiągnąć wartość 1798 osób (spadek o prawie 29%).]<sup>1</sup> <sup>103</sup>W 2021 roku liczba ta wynosiła 1720 osób.

<sup>104</sup>Pomoc społeczna w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

| osoby w gospodarstwach domowych korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|
| 2008  | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 2270  | 2210 | 2349 | 2319 | 2438 |

| [osoby w gospodarstwach domowych korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej |      |      |      |      |      |                    |      |      |
|--|------|------|------|------|------|--------------------|------|------|
| 2013   | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019               | 2020 | 2021 |
| 2523   | 2392 | 2198 | 1971 | 1782 | 1715 | 1798] <sup>1</sup> | 1815 | 1720 |

[]<sup>1</sup> zmiana SUiKZP

<sup>102</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>103</sup> Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>104</sup> Dane w tabelach uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.



Otwock ze względu na swe warunki naturalne i strukturę zatrudnienia pracujących, związany jest z problemami pomocy społecznej również w jeszcze inny sposób. Na terenie miasta działają domy dziecka i ośrodki wychowawcze oraz stacjonarne domy pomocy społecznej, co nadaje miastu dodatkową specyficzną specjalizację w dziedzinie pełnionych funkcji.

Można się spodziewać wzrostu zapotrzebowania na ten typ usług w przyszłości (szczególnie w dziedzinie opieki nad ludźmi starszymi) – wraz ze wzrostem zamożności społeczeństwa i starzeniem się jego struktury demograficznej (zwłaszcza na terenach wielkich aglomeracji miejskich).

### 5.2.2. Kultura, sport, turystyka

Miasto posiada samodzielną placówkę kierującą działaniami gminy na polu kultury – ~~[Otwockie Centrum Kultury Miejski Ośrodek Kultury, Turystyki i Sportu w Otwocku MOKTiS]~~<sup>1</sup> - w ramach którego działają ~~[2 kluby kultury, Teatr im. Stefana Jaracza, Uniwersytet III Wieku, Chór Kameralny "Concordia"~~ 3 kluby kultury, Amatorski Teatr Miejski im. Stefana Jaracza w Otwocku, Klub „Smok”, Klub „Mładz”<sup>1</sup> i Muzeum Ziemi Otwockiej. Samodzielną instytucją kulturalno-oświatową jest Miejska Biblioteka Publiczna w Otwocku, na którą składa się sieć złożona z centrali i 7 filii bibliotecznych oraz czytelnia internetowa, ~~[oraz Powiatowa Biblioteka Publiczna. W mieście działa również Filia Pedagogicznej Biblioteki Wojewódzkiej im. KEN w Warszawie.]~~<sup>1</sup> Spółdzielczość mieszkaniowa (OSM) prowadzi 4 kluby osiedlowe [ : „Batory”, „Perła”, „Grota”, „Proton”]<sup>1</sup>.

Po okresie zapaści od kilku lat notuje się pewne ożywienie działalności miejskich klubów sportowych. ~~[Działają: OKS Start Otwock oraz 3 kompleksy boisk sportowych "ORLIK 2012" (ul. Karczewska, ul. Narutowicza, ul. Wspaniała), w ramach których zrealizowano boiska do piłki nożnej oraz boiska wielofunkcyjne do piłki siatkowej i koszykowej. W mieście funkcjonują również obiekty sportowe sezonowe: miejskie lodowisko urządzone w Parku Miejskim, Skate Park przy ul. Pułaskiego oraz kąpielisko nad Świdrem. Na terenie miasta działają biura usług turystycznych, w tym oddział PTTK. Baza hoteli, ośrodków turystyczno-wypoczynkowych i ośrodków rekreacyjno-sportowych i punktów gastronomicznych, która w początku lat 90. przestała faktycznie funkcjonować powoli się odbudowuje, głównie jako przedsięwzięcia komercyjne (nowe hotele w Świdrze i Wólcie Mładzkiej). Na terenie miasta działają obiekty sportowe takie jak: hale, boiska Orlik, skatepark, oraz sezonowo lodowisko miejskie. W zakresie turystyki działalność prowadzi~~



oddział PTTK – Biuro Obsługi Ruchu Turystycznego, a także prywatne Biura Usług Turystycznych. Ze względu na likwidację w Otwocku domów wczasowych, jako przedsięwzięcie komercyjne, odbudowie ulega baza hoteli, ośrodków turystyczno – wypoczynkowych i punktów gastronomicznych. Ponadto na terenie miasta działa szereg klubów sportowych (uczniowskich, młodzieżowych, dla dorosłych).]<sup>1</sup>

[~~Miasto niestety nie posiada kina.~~]<sup>1</sup> Bardzo istotną rolę ogniskującą aktywność kulturalną pełni rozbudowany w 2006 r. nowoczesny [~~Młodzieżowy Dom Kultury-~~ Powiatowy Młodzieżowy Dom Kultury im. Michała Elwiro Andriollego, oraz „Kino Oaza”.]<sup>1051</sup>

### 5.2.3. Oświata podstawowa i przedszkola

[~~Gmina prowadzi 10 przedszkoli (nieco ponad 1000 dzieci – 2013 r.). Działają przedszkola specjalne i przedszkole przy szpitalu, a także kilka placówek niepublicznych. Liczba placówek niestety spada (w latach 90. tych funkcjonowało 15 przedszkoli publicznych). Gmina prowadzi 4 gimnazja (niespełna 1200 uczniów w 2012 r.) i 6 szkół podstawowych (ponad 2400 dzieci). Działają też kilka placówek przyszpitalnych, przy ośrodkach wychowawczych, gimnazjum dla niesłyszących, dwie szkoły podstawowe niepubliczne i dwa gimnazja społeczne.~~

<sup>106</sup>W Otwocku działa łącznie 30 obiektów wychowania przedszkolnego (96 oddziałów), w tym 6 oddziałów przedszkolnych w szkołach podstawowych i 3 przedszkola specjalne. Gmina prowadzi 10 przedszkoli (~~nieco poniżej 2000 dzieci – 2019 r.~~). Działają przedszkola specjalne i oddziały przedszkolne przy szpitalu, a także kilka placówek niepublicznych. ~~Liczba placówek spada.~~ Ogółem w mieście działa 15 szkół podstawowych w tym 3 specjalne, 2 szkoły są niepubliczne, a szkoły specjalne prowadzone są przez powiat (2) i samorząd województwa (1). Do 2019 roku gmina prowadziła 5 gimnazjów które zostały wygaszone zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo oświatowe (Dz.U z 2017 r. poz. 60 z późn. zm.), a także 10 szkół podstawowych (~~ponad 3500~~ 3492 uczniów). Działają też kilka placówek przyszpitalnych, przy ośrodkach wychowawczych i dwie szkoły podstawowe niepubliczne.]<sup>1</sup>

Zmiany <sup>107</sup>~~ilości~~ liczby dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym, uczniów szkół podstawowych i gimnazjalnych w Otwocku od 2005 r.: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

| Szkoły podstawowe w Otwocku - ogółem |      |      |      |      |      |      |      |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2005                                 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 11                                   | 11   | 10   | 11   | 11   | 11   | 10   | 10   |
| uczniowie                            |      |      |      |      |      |      |      |

[<sup>1</sup> zmiana SUIKZP

<sup>106</sup> Dane zaktualizowano odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

<sup>107</sup> Dane zaktualizowano odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.



| 2005                                  | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012              |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------------------|
| 2800                                  | 2699 | 2673 | 2594 | 2527 | 2551 | 2590 | 2611              |
| Szkoły gimnazjalne w Otwocku - ogółem |      |      |      |      |      |      |                   |
| 2005                                  | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012              |
| 9                                     | 9    | 9    | 10   | 10   | 10   | 9    | 9                 |
| uczniowie                             |      |      |      |      |      |      |                   |
| 2005                                  | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012              |
| 1656                                  | 1651 | 1590 | 1564 | 1502 | 1469 | 1410 | 1402              |
| Szkoły gimnazjalne w Otwocku - ogółem |      |      |      |      |      |      |                   |
| 2013                                  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020              |
| 9                                     | 9    | 9    | 10   | 4    | 3    | 0    | 0                 |
| uczniowie                             |      |      |      |      |      |      |                   |
| 2013                                  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020              |
| 1428                                  | 1396 | 1371 | 1321 | 872  | 415  | 0    | 0 <sup>1081</sup> |

| Szkoły podstawowe w Otwocku - ogółem     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2013                                     | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 11                                       | 11   | 11   | 11   | 15   | 15   | 15   | 15   | 15   | 15   |
| Uczniowie – bez szkół specjalnych        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 2013                                     | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 2543                                     | 2763 | 3013 | 2832 | 3273 | 3753 | 3767 | 3714 | 3732 | -    |
| Uczniowie ogółem                         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 2013                                     | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 2626                                     | 2841 | 3102 | 2920 | 3375 | 3882 | 3927 | 3859 | 3875 |      |
| Wychowanie przedszkolne – obiekty ogółem |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 2013                                     | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 28                                       | 29   | 28   | 30   | 30   | 32   | 33   | 30   | 30   |      |
| Wychowanie przedszkole - dzieci          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 2013                                     | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 1767                                     | 1761 | 1638 | 1798 | 1878 | 1888 | 1851 | 1877 | 1941 |      |

#### 5.2.4. Oświata ponadpodstawowa

Na terenie miasta działa kilka zespołów szkół ponadpodstawowych. Są to:

- Zespół Szkół Ogólnokształcących im. K.I. Gałczyńskiego (Liceum Ogólnokształcące dla młodzieży i L.O. dla dorosłych (wieczorowe);
- Zespół Szkół nr 1 (z Liceum Ogólnokształcącym im. J. Słowackiego);

[1] zmiana SUiKZP



- Zespół Szkół nr 2 im. M. Skłodowskiej-Curie (Technikum Nukleoniczne, liceum ogólnokształcące, ZSZ);
- Zespół Szkół Ekonomiczno-Gastronomicznych im. St. Staszica (technikum, liceum profilowane i zasadnicza szkoła zawodowa);
- Katolickie Liceum Humanistyczne.

Funkcjonują również niepubliczne licea i szkoły zawodowe dla dorosłych. W ramach systemu szkolnictwa specjalnego działa m.in. specjalny ośrodek szkolno- wychowawczy dla niesłyszących i słabosłyszących. Ze szkolnictwem związana jest działalność poradni psychologiczno-pedagogicznej. Ofertę edukacyjną od 2001 r. uzupełnia Wyższa Szkoła Przedsiębiorczości i Nauk Społecznych, działająca w zrewitalizowanej i przebudowanej przedwojennej willi „Elżbieta”. Funkcjonuje kilka prywatnych szkół językowych.

### **5.3. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZYCH**

Według danych Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej na początku 2013 r. w Otwocku prowadzono ponad 4200 działalności gospodarczych (dane wygenerowane z tzw. raportu gminnego CEIDG). Znacznie mniejsza dla miasta (niespełna - 1300) jest liczba wpisów do ewidencji działalności gospodarczej według kryterium miejsca zamieszkania przedsiębiorców.

[W roku 2020 liczba działalności gospodarczych (zgodnie z danymi z raportu gminnego CEIDG) wynosi 4022.]<sup>1091</sup>

Struktura działalności gospodarczych w odniesieniu do ogólnej liczby podmiotów funkcjonujących na terenie miasta ujawnia, że kilkadziesiąt procent wpisów dotyczy działalności handlowej, po kilkanaście procent wpisów dotyczy działalności produkcyjnej i budownictwa, niespełna 10 % to wpisy dotyczące transportu, składowania i łączności. Pozostałe wpisy dotyczą obsługi nieruchomości, ochrony zdrowia i opieki socjalnej, pośrednictwa finansowego, edukacji, hotelarstwa i gastronomii.

Z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju tej wielkości miasta jak Otwock firm średnich i małych korzystnym zjawiskiem są dynamicznie rozwijające się i przeważające w strukturze własnościowej podmiotów gospodarczych Otwocka zakłady prowadzone przez osoby fizyczne.

---

[<sup>1</sup>] zmiana SUiKZP



Biorąc pod uwagę liczbę zatrudnionych ogółem, Otwock pod tym względem zajmuje w rejonie Warszawy trzecie miejsce (za Pruszkowem, Piasecznem, Legionowem) jednak w odniesieniu do liczby mieszkańców miasta znajduje się pod tym względem w sytuacji niekorzystnej, co wykazała omówiona w rozdziale pierwszym analiza porównawcza. Rozwój podmiotów tego rodzaju cechuje się nierównomiernością.

Specyfika Otwocka – warunki środowiska przyrodniczego oraz bliskość położenia aglomeracji miejskiej w istotny sposób wpłynęły na jego dotychczasowe tradycje rozwojowe związane w dużym stopniu ze świadczeniem usług na rzecz Warszawy. Zdeterminowały one charakter prowadzonych tutaj działalności gospodarczych, wśród, których na plan pierwszy wysuwają się usługi związane z ochroną zdrowia. Słabą stroną tej dziedziny działalności jest niezadowalający stan wielu obiektów służby zdrowia i niejasna ich przyszłość w dużym stopniu związana z efektywnością wdrażanych reform.

Koncentracja obiektów ochrony zdrowia na obszarze miasta sprzyja pojawianiu się nowych specjalizacji z tego zakresu, z których na szczególną uwagę zasługują przedsięwzięcia o randze ponadlokalnej. Przykładem takiego działania jest utworzenie Europejskiego Centrum Zdrowia w zrewitalizowanych i przebudowanych obiektach dawnego szpitala wojskowego przy ul. Borowej.

Rozwojowi funkcji usługowych Otwocka w zakresie lecznictwa, w tym sanatoryjno – uzdrowiskowego, sprzyjają rozwijane tutaj działalności produkcyjne związane z wytwarzaniem nowoczesnej aparatury medycznej. Trwającemu od ponad 20 lat regresowi działalności naukowo-badawczej ma przeciwdziałać reorganizacja ośrodka badawczego w Świerku poprzez utworzenie Narodowego Centrum Badań Jądrowych.

<sup>110</sup>Zmiany ilości podmiotów gospodarczych w Powiecie Otwockim i w Otwocku od 2005 r: wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych):

| Podmioty gospodarcze w Powiecie Otwockim i Otwocku - ogółem |       |       |       |       |       |       |       |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2005  | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  |
| 12763   | 12700 | 13095 | 13791 | 13597 | 14461 | 14407 | 14775 |
| -   | -     | -     | -     | 5736  | 6016  | 5975  | 6042  |

| [Podmioty gospodarcze w Powiecie Otwockim i Otwocku - ogółem |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2013   | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
| 15193  | 15310 | 15525 | 15585 | 15745 | 15941 | 16521 | 16965 | 17668 | 18318 |

<sup>110</sup> Dane w tabelach uzupełnione odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.





|      |      |      |      |      |      |      |                       |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|-----------------------|------|------|
| 6181 | 6190 | 6279 | 6270 | 6348 | 6377 | 6519 | 6595] <sup>1111</sup> | 6775 | 6948 |
|------|------|------|------|------|------|------|-----------------------|------|------|

<sup>112</sup>W Otwocku w roku 2022 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 6 948 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 5 272 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 462 nowe podmioty, a 254 podmioty zostały wyrejestrowane. Na przestrzeni lat 2009-2022 najczęściej (596) podmiotów zarejestrowano w roku 2010, a najmniej (357) w roku 2020. W tym samym okresie najczęściej (526) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2011 roku, najmniej (232) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2020 roku. Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w Otwocku najczęściej (518) jest stanowiących spółki cywilne. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najczęściej (6 750) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. 0,3% (19) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 20,2% (1 402) podmiotów, a 79,5% (5 527) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w Otwocku najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (22.9%) oraz Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (13.0%).

#### 5.4. SŁUŻBA ZDROWIA

Otwock jako duży ośrodek lecznictwa, do niedawna (do początku lat 90.) był miejscem, w którym działało kilkanaście placówek szpitalnych, prewentoriów i sanatoriów. W wyniku załamania dawnego systemu opieki medycznej liczba placówek spadła (część obiektów zrujnowana, część zlikwidowana). W składzie Zespołu Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej działa m.in. szpital powiatowy, przychodnie rejonowe w Otwocku, w Świdrze i w Śródborowie, przychodnia specjalistyczna z kilkunastoma poradniami w Otwocku, gabinety medycyny szkolnej w placówkach oświatowych. Ustaloną renomę ma Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny im. A. Grucy- jeden z największych wysokospecjalistycznych ośrodków urazowo-ortopedycznych w kraju (ponad 400 łóżek, co roku hospitalizowanych jest ponad 10 000 pacjentów). Kontynuatorem ponad 100 lat tradycji jest Mazowieckie Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy z 10 oddziałami szpitalnymi (ponad 400 łóżek). Długą tradycję ma również obecny Szpital Specjalistyczny MSWiA (leczenie uzależnień i nerwic, rehabilitacja). Działa też wiele placówek niepublicznych, wśród których wyróżnia się nowoczesny zespół

[1] zmiana SUiKZP

<sup>112</sup>Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.



szpitalny Europejskiego Centrum Zdrowia, zajmujący zrewitalizowane i przebudowane pod nadzorem konserwatorskim obiekty dawnego szpitala [woskowego wojskowego]<sup>1</sup> przy ul. Borowej.

### **Wnioski:**

*[Analiza zmian demograficznych wskazuje na dodatni bilans demograficzny z możliwą tendencją wzrostową, o ile pojawią się w mieście nowe miejsca pracy.]*

*Analiza zmian demograficznych wskazuje na ujemny bilans demograficzny z możliwą tendencją wzrostową, o ile pojawią się w mieście nowe miejsca pracy.]<sup>131</sup>*

*W strukturze podmiotów gospodarczych przeważają jednostki handlowo-usługowe dla ludności oraz usługi służby zdrowia. Atrakcyjne położenia przy drodze krajowej nr 17 i duże rezerwy terenowe mogą mieć wpływ na wzrost zainteresowania potencjalnych inwestorów rozwojem funkcji produkcyjno-magazynowo-przeładunkowo-usługowych we wschodnim rejonie miasta. Ze względu na brak wystarczającej ilości miejsc pracy na miejscu, w celu zapobieżenia dalszemu postępowi efekty "sypialni podwarszawskiej" należy zapewnić rezerwy terenowe na cele szerokokorzystanej aktywności gospodarczej.*

*Należy zapewnić równomierną obsługę miasta obiektami z zakresu usług publicznych (oświaty, zdrowia, kultu sakralnego, kultury, sportu).*

## **6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA**

### **6.1. CHARAKTERYSTYKA ZAGROŻEŃ I STANU BEZPIECZEŃSTWA**

Kłęską żywiolową zgodnie z ustawy z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiolowej (Dz. U. nr 62, poz. 558 z późn. zm.), jest katastrofa naturalna lub awaria techniczna, której skutki zagrażają życiu lub zdrowiu dużej liczby osób, mieniu w wielkich rozmiarach albo środowisku na znacznych obszarach, a pomoc i ochrona mogą być skutecznie podjęte tylko przy zastosowaniu nadzwyczajnych środków.

---

<sup>1</sup> zmiana SUiKZP



Na terenie Otwock występuje ryzyko zaistnienia nadzwyczajnych zagrożeń środowiska, które mogą być zarówno wynikiem katastrof wywołanych przez siły natury, jak również przez awarie infrastruktury technicznej, w tym np:

- zagrożenie powodziowe – zarówno od Świdra - szczególna strefa zagrożenia powodziowego, jak i od Wisły - strefa zagrożenia potencjalnego;
- zagrożenie pożarowe – wiążące się z dużym udziałem terenów leśnych czy starzeniem się instalacji elektrycznych;
- zagrożenia chemiczne - związane z występowaniem składowiska odpadów komunalnych; stanowi ono potencjalne źródło zagrożenia dla środowiska naturalnego oraz ludności zamieszkującej obszary znajdujące się w pobliżu składowiska; potencjalne zagrożenie stanowią także stacje paliw – może dojść do lokalnego skażenia w ich pobliżu, gdzie są gromadzone znaczne ilości etyliny i oleju napędowego; zagrożenie pożarowe występuje także w sąsiedztwie stacji dystrybucji gazu.
- transport ładunków niebezpiecznych - zagrożenia awariami i katastrofami środków transportu kolejowego i drogowego, przewożących substancje toksyczne, palne i inne w tym zagrażające środowisku wodnemu - w Otwocku transport taki odbywa się linią kolejową oraz drogą krajową nr 17;
- źródłem potencjalnie dużych zagrożeń mogą być awarie magistrali i sieci gazowych spowodowane uszkodzeniami rurociągów w wyniku prowadzenia niekontrolowanych prac ziemnych - przez Otwock w rejonie Wólki Młódzkiej przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia;
- zagrożenie nadmiernym hałasem - od dróg kołowych oraz od linii kolejowej;
- zagrożenia radiacyjne - poważnym źródłem skażeń promieniotwórczych dla województwa mazowieckiego, jak i dla całego obszaru Polski, mogą być awarie lub zniszczenia reaktorów jądrowych rozmieszczonych w państwach ościennych; województwo mazowieckie znajduje się w strefie zagrożenia skażeniami promieniotwórczymi powstałymi w elektrowniach Chmielnicki i Równe; ponadto W Instytucie Energii Atomowej w Świerku znajduje się jedyny eksploatowany w Polsce obiekt jądrowy - reaktor badawczy "Maria" o mocy 30 MW, eksploatowany w chwili obecnej na mocy nominalnej 21 MW, który służy do wytwarzania izotopów promieniotwórczych, radiacyjnej modyfikacji materiałów oraz badań na wiązkach neutronów; reaktor "Ewa" o projektowanej mocy 10 MW został wyłączony i



eksploatowany jest jako przechowalnik wypalonego paliwa jądrowego; dodatkowym źródłem zagrożenia radiacyjnego może być materiał promieniotwórczy przewożony transportem samochodowym, który uległby wypadkowi drogowemu na trasie przewozu do Centralnej Składnicy Odpadów Promieniotwórczych w miejscowości Różan, pow. Maków Mazowiecki;

- zagrożenia w ruchu drogowym - przyczyną znacznego wzrostu wypadków drogowych w ostatnich latach jest nie tylko nieprzestrzeganie przepisów ruchu drogowego, wzrost liczby pojazdów, czy niski poziom kultury motoryzacyjnej uczestników ruchu, ale także ogólnie zły stan infrastruktury drogowej.

## 6.2. JEDNOSTKI ODPOWIEDZIALNE ZA ZAPEWNIENIE BEZPIECZEŃSTWA

Bezpieczeństwa publicznego strzegą policja i straż pożarna.

Powiatowa Komenda Policji znajduje się w Otwocku. Swoim działaniem obejmuje miasto Otwock oraz sąsiadujące z nim gminy powiatu otwockiego.

W zakresie ochrony przeciwpożarowej Otwock podlega Komendzie Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Otwocku.

Powiatowe Centrum Ratownictwa działa przy Komendzie Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej z siedzibą w Otwocku.

### **Wnioski:**

*Najistotniejszym zagrożeniem z punktu widzenia rozwoju przestrzennego Otwocka jest zagrożenie powodziowe. Na terenach potencjalnego zagrożenia powodzią należy wykluczyć lokalizowanie zakładów i instalacji wykorzystujących lub/i magazynujących substancje niebezpieczne. Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje m. in. zakaz sytuowania nowej zabudowy.*

*Istotne jest zagrożenie hałasem, zwłaszcza w sąsiedztwie drogi krajowej nr 17 ~~po jej zakładanej modernizacji do parametrów drogi ekspresowej.~~ ]<sup>1141</sup>*

*Widoczna jest kumulacja wszelkich potencjalnych zagrożeń w rejonie wschodnim miasta, zarówno od drogi krajowej, składowiska odpadów jak i Centrum Jądrowego - rejon ten nie jest predysponowany do rozwoju zabudowy mieszkaniowej.*

---

[<sup>1</sup>] zmiana SUiKZP



## 7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

### 7.1. DOKUMENTY SZCZEBLA WOJEWÓDZKIEGO

Plan Zagospodarowanie Przestrzenne Województwa Mazowieckiego określa kierunki polityki przestrzennej dla Mazowsza poprzez ustalenie zasad organizacji struktury przestrzennej województwa [m.in.]<sup>1</sup> w zakresie:

- podstawowych elementów sieci osadniczej,
- [granic i zasad zagospodarowania,
- struktury użytkowania terenu,
- powiązań transportowych,]<sup>1</sup>
- rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej,
- wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

~~[Miasto Otwock, wskazane jako ośrodek powiatowy, położone jest w obszarze aglomeracji warszawskiej i według zapisów Planu znajduje się m.in. w strefie funkcjonalnej zaplecza przyrodniczo-klimatycznego i rekreacyjnego Warszawy~~

~~Dalsze kształtowanie struktury przestrzennej aglomeracji warszawskiej będzie polegało na wzmacnianiu infrastruktury, w tym transportowej, oraz poprawie ładu przestrzennego.~~

~~W Planie przyjęto, że głównymi osiami rozwojowymi regionu będą pasma aktywności oparte na systemach infrastruktury technicznej o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i regionalnym, w tym na kierunku Warszawa—Lublin, nawiązującym do drogi i linii kolejowej o tym przebiegu.~~

~~Przyjęta w Planie koncepcja systemu transportowego województwa, obejmuje systemy o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i wojewódzkim.~~

~~Do najważniejszych działań, warunkujących realizację tej koncepcji zaliczono:~~

- ~~• budowę autostrady A 2 i dróg ekspresowych, w tym drogi S17, przebiegającej we wschodniej części Otwocka;~~
- ~~• ukształtowanie w aglomeracji warszawskiej układu dróg odciażających obszar centralny i usprawniających połączenia wielu ośrodków osadniczych, poprzez najbliższe Warszawie~~

[<sup>1</sup>] zmiana SUiKZP



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

- ~~• usprawnianie sieci dróg wojewódzkich, w tym likwidacja „wąskich gardeł” w ruchu i dostosowanie ich parametrów technicznych do wymagań ruchu;~~
- ~~• poprawę bezpieczeństwa ruchu na drogach m.in. przez modernizację skrzyżowań i oddzielenie ruchu pieszego od kołowego;~~
- ~~• modernizację linii kolejowych;~~
- ~~• rozwój pasażerskich przewozów regionalnych i poprawę standardów obsługi.~~

~~W Planie określono klasy dróg krajowych i wojewódzkich, w tym drogi nr 17 jako drogi ekspresowej i drogi nr 801 jako drogi głównej ruchu przyspieszonego.~~

Miasto Otwock znajduje się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy, dla którego w dokumencie wyznaczono oddzielny plan wraz z zasadami zagospodarowania. W hierarchii ośrodków wchodzących w skład obszaru miasto skategoryzowano jako ośrodek lokalny o znaczeniu powiatowym. Planowane cele podzielono na działy z zakresu: infrastruktury (transportowej, energetycznej, sieci szerokopasmowego Internetu, wodno – kanalizacyjnej i oczyszczania ścieków, społecznej), gospodarki odpadami, ochrony środowiska i zasobów przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu kulturowego, gospodarki i bezpieczeństwa. Do najważniejszych działań podejmowanych w ramach realizacji planu, mających wpływ na rozwój Otwocka, należą:

- przebudowa i rozbudowa linii kolejowej nr 7 na odcinku Warszawa Lublin,
- budowę drogi DW721 ok. DK7 do skrzyżowania z ul. Mleczarską w Piasecznie oraz na terenie gmin Konstancin – Jeziorna i Józefów,
- rozmieszczenie węzłów i punktów transportowych o znaczeniu lokalnym w Grodzisku Mazowieckim, Legionowie, Mińsku Mazowieckim, Nowym Dworze Mazowieckim, Otwocku i Wołominie,
- budowę tras rowerowych o znaczeniu regionalnym,
- budowę nowych linii 400kV (z częściowym wykorzystaniem tras istniejących linii przesyłowych),
- budowę gazociągów krajowych.]<sup>1161</sup>

[]<sup>1</sup> zmiana SUiKZP





<sup>117</sup>Ponadto według planu:

- Otwock należy do miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy (MOFW).
- Ma potencjał do rozwoju funkcji uzdrowiskowo-leczniczych ze względu na występowanie lasów sosnowych o swoistym mikroklimacie (Lasy Chojnowskie i Otwockie).
- Ochroną środowiska w województwie mazowieckim Plan obejmuje obszary m. in. lasów a wśród nich jako szczególnie cenne wymienione są Lasy Celestynowsko-Otwockie. Lasy wraz z dolinami rzek i terenami otwartymi tworzą obszar o potencjale do kształtowania zielonego pierścienia wokół Warszawy oraz obejmują część terenów o potencjale do kształtowania zielonej infrastruktury województwa mazowieckiego. Jednocześnie są to tereny intensywnie użytkowane turystycznie, gdzie obserwowany jest konflikt między potrzebą zachowania naturalnego charakteru drzewostanów i funkcjami: ochronną, gospodarczą oraz rekreacyjną lasów.

<sup>118</sup>W zakresie ochrony lasów na obszarze województwa mazowieckiego w Planie określa się następujące działania:

- zwiększanie lesistości województwa zgodnie z Programem zwiększania lesistości dla województwa mazowieckiego do roku 2020 oraz przeciwdziałanie fragmentacji przestrzeni przyrodniczej poprzez leśne zagospodarowanie gruntów o najniższej przydatności dla rolnictwa i w ramach rekultywacji nieużytków;
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- uwzględnianie nadrzędności pozaprodukcyjnych funkcji lasów w prowadzeniu gospodarki leśnej, w szczególności w lasach ochronnych, lasach o szczególnych walorach przyrodniczych, na terenach przyrodniczo wrażliwych (wydmowych, podmokłych, na znacznych spadkach terenu) oraz pełniących funkcje rekreacyjne, w szczególności w granicach administracyjnych miast i w ich bezpośrednim otoczeniu.

~~[Aktualizacja Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020 wśród celów strategicznych wymienia poprawę spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju, natomiast wśród kierunków działań służących stymulowaniu rozwoju funkcji metropolitalnych Warszawy wskazuje m.in. na wzmocnienie powiązań Warszawy z otoczeniem regionalnym.. W celu poprawy jakości systemu transportowego Strategia przewiduje m.in.:~~

- ~~• przyspieszenie budowy autostrady A-2 i dróg ekspresowych,~~
- ~~• wykształcenie regionalnego połączenia obwodowego Warszawy, opierającego się o drogę wojewódzką nr 721 (Nadarzyn Piaseczno Wisła Józefów Wiązowna Duchnów), wraz z budową mostu na Wiśle, łączącego Józefów z Konstancinem Jeziorną,~~

<sup>117</sup> Akapit dodany w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>118</sup> Akapit dodany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.





- ~~usprawnienie sieci dróg wojewódzkich o największym natężeniu ruchu, w tym przebudowę drogi nr 801,~~
- ~~wspieranie transportu publicznego oraz alternatywnych form transportu, w tym ścieżek dla ruchu rowerowego.~~

~~Aktualizacja Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku określa cel główny jako: spójność terytorialna, rozumiana jako zmniejszenie dysproporcji rozwoju w województwie mazowieckim oraz wzrost znaczenia Obszaru Metropolitalnego Warszawy w Europie. Dla realizacji celu głównego wyznaczono sześć obszarów działań: przemysł i produkcja, gospodarka, przestrzeń i transport, społeczeństwo, środowisko i energetyka, kultura i dziedzictwo. Do najważniejszych celów rozwojowych strategii należą:~~

- ~~rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport w przemyśle zaawansowanych i średniozaawansowanych technologii oraz w przemyśle i przetwórstwie rolno-spożywezym,~~
- ~~wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii,~~
- ~~poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego,~~
- ~~poprawa jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki,~~
- ~~zapewnienie gospodarce regionu zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami środowiska,~~
- ~~wykorzystanie potencjału kultury i dziedzictwa kulturowego oraz walorów środowiska przyrodniczego dla rozwoju gospodarczego regionu i poprawy jakości życia.]<sup>1191</sup>~~

<sup>120</sup>Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ wpisuje się w ramy czasowe perspektywy budżetowej Unii Europejskiej na lata 2021-2027 oraz przenosi na poziom regionalny zapisy dokumentów przyjętych przez rząd Rzeczypospolitej Polskiej i Komisję Europejską. W Strategii, uwzględniając złożoność opartego na modelu terytorialnym systemu społeczeństwo – gospodarka – środowisko, jak również średniookresową strategię rozwoju kraju – SOR oraz krajową strategię rozwoju regionalnego – KSRR 2030, wyodrębniono pięć obszarów tematycznych: gospodarka, dostępność, środowisko i energetyka, społeczeństwo oraz kultura i dziedzictwo kulturowe. Wizja rozwoju województwa, przyświecająca Strategii, to *Mazowsze z Warszawą, Warszawa ku Europie*. Wizja ta jest możliwa do osiągnięcia poprzez

[1] zmiana SUIKZP

<sup>120</sup> Akapity dodane w związku ze zmianą Studium z 2023 r.



wykonanie celu głównego: *Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałą i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa, służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie, przy poszanowaniu zasobów środowiska.* Strategia oraz diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej uwzględniają nowy podział statystyczny województwa mazowieckiego na jednostki NUTS. Otwock jako stolica powiatu otwockiego został zaliczony do NUTS 2 - region Warszawski stołeczny, do podregionu (NUTS 3) – warszawski wschodni. Pełni rangę ośrodka lokalnego o znaczeniu powiatowym. Obszar Otwocka w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej został zaliczony do Doliny Środkowej Wisły – pasma przyrodniczego, obszaru cennego przyrodniczo. W obszarze: *Środowisko i Energetyka* cel strategiczny to *Zielone, Niskoemisyjne Mazowsze - poprawa stanu środowiska poprzez racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody.* Realizacji tego celu ma służyć pięć głównych kierunków działań: *10.Zapewnienie trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz zachowanie wysokich walorów środowiska, 11.Proekologiczna transformacja energetyki, 12.Przeciwdziałanie zagrożeniom naturalnym i adaptacja do zmian klimatu, 13.Poprawa jakości środowiska, 14.Podnoszenie efektywności energetycznej.* W obszarze: *Społeczeństwo*, cel strategiczny to *Mazowsze zintegrowane społecznie - poprawa jakości i dostępności do usług społecznych oraz wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki.* Kierunek działań nr 16 w tym obszarze to - podnoszenie standardów funkcjonowania infrastruktury społecznej oraz zmniejszenie różnic w dostępie do świadczeń zdrowotnych i opiekuńczych, w tym m.in. 16.1. Budowa i rozwój infrastruktury społecznej, w tym o zasięgu regionalnym oraz 16.3. Kształtowanie warunków sprzyjających aktywności fizycznej mieszkańców.

W aspekcie obszarów strategicznej interwencji (OSI) *interwencja w OSI warszawsko-wschodnim zorientowana będzie na poprawę dostępności do infrastruktury komunalnej i usług społecznych, które są słabiej dostępne w porównaniu z podregionem warszawskim zachodnim. [...] W podregionie występuje znaczący potencjał wynikający z walorów kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, który może stać się podstawą do rozwoju form turystyki i rekreacji opartych na turystyce wellness i spa, konferencyjnej, biznesowej i agroturystyce. Ze względu na potencjał wynikający z sąsiedztwa Warszawy, podregion jako ważny obszar tranzytowy wymaga skoordynowanej współpracy samorządów na rzecz rozwoju oferty inwestycyjnej w celu zapewnienia terenów pod nowe inwestycje, przy jednoczesnym poszanowaniu walorów środowiska przyrodniczego i ładu przestrzennego.*

## **7.2. DOKUMENTY SZCZEBLA POWIATOWEGO**

<sup>121</sup>~~[Strategia Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Otwockiego na lata 2004-2015 wyznacza misję powiatu następująco: „Powiat Otwocki to powiat rozwijający się z poszanowaniem tradycji i przyrody.”~~

<sup>121</sup> Akapity wykreślone w związku ze zmianą Studium z 2023 r.



~~Osiągnięciu tak wyznaczonej misji służyć ma realizacja celów strategicznych i szczegółowych w trzech strefach: strefie społecznej, strefie potencjałów oraz w strefie gospodarczej. Wśród celów szczegółowych wymienia się:~~

- ~~realizację projektów czynnej ochrony przyrody (np. ochrona pasa wydmowego taras otwocko-radzyمیński porośnięty lasem sosnowym),~~
- ~~zmodernizowanie infrastruktury drogowej (z uwzględnieniem ochrony zasobów środowiskowych), dostosowanie jej do standardów Unii Europejskiej,~~
- ~~skuteczny lobbying w zakresie ostatecznej koncepcji rozwiązań komunikacji drogowej i kolejowej w powiecie (most na Wiśle – droga nr 721, linia kolejowa Warszawa – Piława),~~
- ~~poprawę komunikacji autobusowej i kolejowej z Warszawą;~~
- ~~budowę nowych ujęć wody pitnej,~~
- ~~pełny stopień skanalizowania terenu powiatu,~~
- ~~komasację gruntów z wykorzystaniem pod inwestycje,~~
- ~~przeprowadzenie konserwacji i modernizacji wałów przeciwpowodziowych;~~
- ~~utworzenie obszarów (zbiorników) zalewowych,~~
- ~~utworzenie stref inwestycyjnych w gminach,~~
- ~~spójność architektoniczną poszczególnych gmin powiatu – podporządkowanie planowania przestrzennego walorom kulturowym powiatu,~~
- ~~zwiększenie zasobów zieleni w układzie przestrzennym powiatu,~~
- ~~pozyskanie inwestora strategicznego – ulokowanie zakładu przemysłowego z uwzględnieniem rygorów środowiskowych,~~
- ~~utrzymanie i zintegrowany rozwój infrastruktury,~~
- ~~stworzenie preferencji dla budownictwa ekstensywnego i rezydencjonalnego.~~

~~Strategia zrównoważonego rozwoju powiatu otwockiego na lata 2014–2020 określa wizję rozwoju następująco: „Powiat otwocki to obszar zrównoważonego rozwoju wykorzystujący położenie, tradycje i potencjał mieszkańców na rzecz wzrostu innowacyjności”. Aby osiągnąć tak sformułowaną wizję wyznaczono do realizacji cele główne, który zdefiniowany jest czterema celami strategicznymi, na które składa się 8 celów operacyjnych. Wśród celów operacyjnych wymienia się:~~

- ~~kształtowanie świadomości ekologicznej,~~





- inicjowanie i koordynowanie współpracy w zakresie dziedzictwa kulturowego,
- dostosowanie potrzeb infrastruktury społecznej do potrzeb mieszkańców,
- podejmowanie działań na rzecz współpracy międzysektorowej,
- określenie pasm aktywności gospodarczej,
- kreowanie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości i innowacyjności,
- poprawa jakości, bezpieczeństwa ruchu i przepustowości szlaków komunikacyjnych,
- rozwój szerokopasmowego internetu.]<sup>1224</sup>

<sup>123</sup>Na początku lipca 2022 roku została przyjęta Strategia Rozwoju Powiatu Otwockiego na lata 2022-2030. Powiat Otwocki współtworzący Obszar Metropolitalny Warszawy oraz aglomerację warszawską ma naturalne, mocne podstawy do przyspieszonego rozwoju w najbliższych latach. Mając na uwadze korzyści wynikające z bliskości Warszawy władze lokalne poszukują własnej tożsamości, szans rozwojowych i na nich chcą także budować zrównoważony rozwój Powiatu Otwockiego. Misją Powiatu Otwockiego to dostarczanie usług publicznych wysokiej jakości, podnoszenie standardu życia mieszkańców przy poszanowaniu zasad zrównoważonego rozwoju w sferach społecznej, ekonomicznej, przyrodniczej, przestrzennej oraz instytucjonalnej. Główne kierunki rozwojowe to poprawa jakości świadczenia usług publicznych oraz rozwój sektora turystycznego, w tym turystyki biznesowej i weekendowej. Końcowym efektem implementacji strategii ma być wyższa jakość życia mieszkańców powiatu. Cel horyzontalny określony w strategii to zrównoważony rozwój Powiatu Otwockiego, ze szczególnym uwzględnieniem jakości administracji publicznej oraz turystyki. Jako najistotniejsze z perspektywy zrównoważonego rozwoju powiatu wskazano poniższe cele strategiczne:

- Cel strategiczny 1. Rozwój kapitału ludzkiego oraz pomocy społecznej,
- Cel strategiczny 2. Rozwój turystyki, w tym biznesowej i weekendowej,
- Cel strategiczny 3. Poprawa jakości administracji publicznej,
- Cel strategiczny 4. Rozwój infrastruktury technicznej i społecznej,
- Cel strategiczny 5. Kompleksowa promocja powiatu.

<sup>124</sup>Cele strategiczne będą osiągnięte poprzez realizację katalogu zadań, z których na szczególną uwagę w kontekście zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego Otwocka zasługują:

W ramach realizacji rozwoju turystyki, w tym biznesowej i weekendowej:

- efektywne Powiatowe Centrum Informacji Turystycznej
- kompleksowy przewodnik turystyczny dla całego powiatu
- projekt „plaży powiatowej”
- wsparcie powstania nowych obiektów hotelowych

<sup>[1]</sup> zmiana SUIKZP

<sup>123</sup> Akapit dodany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.

<sup>124</sup> Akapit dodany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.



- wsparcie rozwoju sal konferencyjnych
- inicjatywa powiatowego inkubatora przedsiębiorczości
- budowa, rozwój ścieżek rowerowych
- atrakcje dla osób odwiedzających seniorów mieszkających w powiecie
- rozwój szlaków turystycznych
- rozwój szlaków kajakowych, przystanie kajakowe
- rozwój turystyki medycznej
- nowe pola namiotowe oraz kempingowe
- stworzenie skansenu powiatu otwockiego

W ramach realizacji rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej:

- rozwój bazy sportowej
- rozwój i modernizacja zaplecza usług zdrowotnych
- tworzenie miejsc integracji społecznej.

[*Program Ochrony Środowiska powiatu otwockiego z 2003 r.* zawiera charakterystykę i ocenę środowiska przyrodniczego, opis stanu zagospodarowania przestrzennego oraz wnioski i kierunki działań dotyczące ochrony środowiska do 2010 roku. Polityka ekologiczna powiatu, zgodna z polityką ekologiczną kraju, odzwierciedla kierunki poprawy stanu środowiska i racjonalnego wykorzystania zasobów naturalnych. Jej głównym celem jest zasada zrównoważonego rozwoju, pozostałe cele to:

- — zmniejszenie zanieczyszczeń środowiska,
- — racjonalizacja gospodarki wodnej,
- — zwiększenie lesistości i ochrona lasów,
- — poprawa stanu bezpieczeństwa ekologicznego,
- — podnoszenie poziomu wiedzy ekologicznej,
- — rozwój proekologicznych form działalności gospodarczej,
- — utworzenie spójnego systemu obszarów chronionych.

—Zadania priorytetowe dotyczą:

- — przeciwdziałania degradacji środowiska,
- — likwidacji bezpośredniego zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi.

—Cele główne powinny być realizowane między innymi poprzez następujące cele operacyjne:

- — poprawę jakości wód poprzez rozbudowę i modernizację systemów kanalizacyjnych wraz z podłączeniem podmiotów gospodarczych, budową oczyszczalni ścieków,
- — uporządkowanie gospodarki odpadami, w tym likwidacja dzikich składowisk odpadów, selektywna zbiórka odpadów (zadania własne powiatu),



- ~~poprawę jakości powietrza atmosferycznego,~~
- ~~ograniczenie uciążliwości hałasem: monitoring źródeł hałasu komunikacyjnego, modernizację głównych dróg komunikacyjnych, wprowadzenie zieleni izolacyjnej,~~
- ~~ochronę gleby i powierzchni ziemi: ograniczenie zabudowy obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, rekultywacja obszarów o funkcjach uciążliwych – głównie składowiska (zadania własne powiatu),~~
- ~~zmniejszenie deficytu wód powierzchniowych: mała retencja,~~
- ~~poprawę standardów zaopatrzenia w wodę: budowa, modernizacja i rozbudowa sieci wodociągowych oraz ujęć wody i stacji uzdatniania,~~
- ~~zwiększenie lesistości i ochrona lasów: prowadzenie zalesień marginalnych obszarów gruntów rolnych, utrzymanie zadrzewień sosnowych w strefie zainwestowania miejskiego, biologiczne i ekologiczne metody ochrony lasów,~~
- ~~ochronę przeciwpowodziową: modernizacja, konserwacja i okresowe przeglądy wałów przeciwpowodziowych Wisły, zapewnienie warunków dla bezpiecznego przepływu wód w obszarze międzywala,~~
- ~~zmniejszenie ryzyka awarii związanych z wykorzystaniem niebezpiecznych substancji lub ich transportowaniem: monitoring obiektów stanowiących potencjalne zagrożenie środowiska,~~
- ~~rozwój proekologicznych form produkcji rolnej: zadania z „krajowego programu rolno-środowiskowego”,~~
- ~~wzrost wykorzystania energii odnawialnej (geotermalna, słoneczna, biogaz),~~
- ~~utworzenie spójnego systemu obszarów chronionych: objęcie ochroną prawną szczególnie dolin rzecznych i kompleksów leśnych, obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych,~~
- ~~tworzenie obszarów ochrony przyrody w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych NATURA 2000.~~

*Program ochrony środowiska dla Powiatu Otwockiego na lata 2019-2022 z perspektywą do roku 2026* składa się z analizy stanu środowiska naturalnego na terenie powiatu otwockiego, oraz określonych na jej podstawie celów, kierunków i zadań wynikających z zagrożeń i problemów dla poszczególnych obszarów interwencji. W dokumencie wyznaczono 10 obszarów interwencji, które realizować będą cele długookresowe:

- spełnienie norm jakości powietrza atmosferycznego na terenie powiatu otwockiego,



- ograniczenie uciążliwości akustycznej dla mieszkańców powiatu,
- kontrola niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego do środowiska na terenie powiatu,
- zrównoważone gospodarowanie wodami powierzchniowymi i podziemnymi umożliwiające zaspokojenie potrzeb wodnych powiatu przy utrzymaniu co najmniej dobrego stanu wód,
- podniesienie komfortu życia mieszkańców powiatu poprzez stworzenie nowoczesnej infrastruktury związanej z gospodarką wodno-ściekową,
- racjonalne i efektywne gospodarowanie zasobami kopalin ze złóż
- użytkowanie gleb zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz właściwe wykorzystanie ich naturalnego potencjału produkcyjnego,
- racjonalne gospodarowanie odpadami,
- zachowanie, odtworzenie i zrównoważone użytkowanie bioróżnorodności i georóżnorodności oraz ochrona przyrody,
- minimalizacja potencjalnych negatywnych skutków awarii.

#### ***Wnioski:***

~~———Kierunki zagospodarowania przestrzennego wymagają aktualizacji w oparciu o zapisy dokumentów planistycznych i strategicznych, w szczególności w dostosowaniu do przyjętych wytycznych, rozwiązań przestrzennych i komunikacyjnych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. ]<sup>1251</sup>~~

### **[7.3. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY**

#### **7.3.1. Wprowadzenie**

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 z późn. zm.) wprowadziła zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) poprzez zmianę w części zakresu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmieniony art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza obowiązek

---

[]<sup>1</sup> zmiana SUiKZP







uwzględnienia w Studium potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

### 7.3.2. Analiza społeczna

Charakterystyka uwarunkowań społecznych, będących podstawą dalej sformułowanych wniosków została przedstawiona w rozdziale 5.

- {
- *Struktura wieku mieszkańców Otwocka wskazuje na wysokie prawdopodobieństwo starzenia się społeczeństwa w perspektywie najbliższych kilkunastu lat. Zwiększa się udział osób w wieku nieprodukcyjnym w ludności ogółem – z punktu widzenia długookresowego rozwoju miasta taka struktura demograficzna jest niekorzystna.*
  - *Liczba osób bezrobotnych zarejestrowanych w ciągu ostatnich 10 lat zmniejszyła się. Pozwala to prognozować, że w kolejnych latach trend ten będzie utrzymany: dla miasta może oznaczać to zmniejszenie wydatków na cele społeczne związane ze wsparciem dla osób bezrobotnych, a także zmniejszeniem poziomu patologii społecznych i wykluczenia społecznego. Z drugiej strony, znaczna część bezrobotnych zarejestrowanych ma niskie wykształcenie lub nie posiada go w ogóle, co może determinować dalsze problemy z podejmowaniem przez nich pracy. Zgodnie z danymi dla ostatnich kilku lat, wśród mieszkańców Otwocka zmniejsza się udział osób korzystających z pomocy społecznej, ale wydatki pozostają na podobnym poziomie. W związku z tym należy w dalszej perspektywie prognozować utrzymanie podobnego poziomu wydatków na pomoc społeczną w mieście.*
  - *Stwierdzono stosunkowo szeroki, lecz niewystarczający – w stosunku do potrzeb – miejscowy rynek pracy, co powoduje wyjazdy do pracy poza miasto. Otwock jest głównym miejscem zatrudnienia dla zaledwie ponad 1/3 mieszkańców. Pozostałe osoby dojeżdżają do pracy m.in. do Warszawy. Determinuje to charakter miasta jako „sypialni Warszawy”.*
  - *Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowany w mieście Otwocku wzrasta – <sup>126</sup>w 2016 r. było ich 6270 przez ostatnią dekadę z 6181 do 6948, a wśród nich najwięcej obejmowało działalność związaną z rzemiosłem, usługami i drobną*

<sup>126</sup> Akapit zmodyfikowany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.



przetwórczością, częściowo związanych ze świadczeniem usług na rzecz Warszawy. Wzrost liczby przedsiębiorstw usługowych, przy jednoczesnym zmniejszeniu przemysłowych jest zbieżne z ogólną tendencją krajową. Można przyjmować, że w perspektywie kilkudziesięciu najbliższych lat tendencja ta będzie się utrzymywać.

- Zasób mieszkaniowy miasta Otwocka w ciągu ostatnich 10 lat zwiększył się, podobnie jak wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę, zmniejszyła się natomiast liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie. Zgodnie z trendami europejskimi prognozuje się rosnące oczekiwania w zakresie lokalizacji mieszkań, ich wielkości, technologii budowlanej i wyposażenia. W związku z tym prognozuje się poprawę warunków i jakości życia mieszkańców: w perspektywie 29 lat wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę będzie nadal wzrastał – zwiększy się ona o ok. 50% w odniesieniu do wartości z 2015 r.: z ok. 28 m<sup>2</sup> na osobę w 2015 r. na ok. 42 m<sup>2</sup> na osobę w 2045 r. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie zmniejszy się, co będzie rezultatem wahań średniej liczby osób dorosłych i stałego zmniejszania się średniej liczby dzieci w gospodarstwach domowych<sup>127</sup>. Na potrzeby dalszych wyliczeń (bilans terenów) prognozuje się, że w 2045 r. wyniesie ona 2 osoby na mieszkanie;
- Liczba placówek usług oświaty, usług zdrowia, kultury, sportu i rekreacji stwarza mieszkańcom miasta dobry dostęp do dobrej jakości usług publicznych, co zwiększa atrakcyjność miasta jako miejsca zamieszkania. Wpływ na to ma również zmniejszenie się poziomu przestępczości w mieście. Zapotrzebowanie na nowe usługi będzie mogło wiązać się bezpośrednio z takimi czynnikami jak: potencjał środowiskowy, potencjał kulturowy, potencjał gospodarczy, kreatywność i operatywność mieszkańców, rozwój komunikacji zbiorowej. }\*

### 7.3.3. Analiza ekonomiczna

<sup>128</sup>Suma wydatków z budżetu Otwocka wyniosła w 2021 roku 260,5 mln złotych, co daje 5,9 tys złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o 11,4% w porównaniu do roku 2020. Największa część budżetu Otwocka - 33,3% została przeznaczona na Dział 801 - Oświata i wychowanie. Dużą część wydatków z budżetu przeznaczona została na Dział 900 - Gospodarka komunalna i ochrona środowiska (10,3%) oraz na Dział 600 - Transport i łączność (8,8%). Wydatki inwestycyjne stanowiły 41,9 mln złotych, czyli 16,1% wydatków ogółem.

<sup>127</sup> Zgodnie z Prognozą gospodarstw domowych na lata 2016-2050 sporządzoną przez Główny Urząd Statystyczny

\* Opracowanie PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.

<sup>128</sup> Akapit dodany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.



<sup>129</sup>Suma dochodów do budżetu Otwocka wyniosła w 2021 roku 284,0 mln złotych, co daje 6,4 tys złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 11.4% w porównaniu do roku 2020. Największą część dochodów wygenerował Dział 756 - Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (38.2%). Duża część wpływów pochodzi z Dział 758 - Różne rozliczenia (21.4%) oraz z Dział 900 - Gospodarka komunalna i ochrona środowiska (7.8%). W budżecie Otwocka wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 1,6 tys złotych na mieszkańca (25,5%), natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił 31,8 złotych na mieszkańca (0,5%). Inne dochody podatkowe, ustalone i pobierane na podstawie odrębnych ustaw, stanowiły 10,0%.

Aktualna Wieloletnia Prognoza Finansowa Miasta Otwocka na lata 2021-2035, przyjęta uchwałą nr XXXIX/390/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 grudnia 2020 roku, opierając się na założeniach zakładających:

- 1) wzrost o planowany wskaźnik PKB (rok 2023 o 3,4%, lata 2024-2025 o 3,0%), w dochodach z tytułu: udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych, udziału w podatku dochodowym od osób prawnych, subwencji; planowany wzrost dotacji na zadania bieżące o ok. 1,0%, pozostałych dochodów (w tym opłat lokalnych i za gospodarowanie odpadami) o 1% oraz dochody z majątku (sprzedaż mienia i wpływy z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności) zaplanowane na podstawie wykazu majątku przeznaczonego do sprzedaży,
  - 2) wzrost wydatków od ok. 1,0% do ok. 1,3% w latach 2023-2025, zakładający spełnienie ograniczenia nałożonego przez art. 242 ustawy o finansach publicznych;
- przedstawia, iż od roku 2022 do 2035 planowana jest w wyniku budżetu nadwyżka, która zostanie przeznaczona na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań. Wobec powyższego, pozwala to na stwierdzenie, że sytuacja finansowa gminy nie uległa pogorszeniu, a zakładany w przyszłości wynik finansowy gminy pozwala stwierdzić, że gmina jest w stanie uzbrajać kolejne tereny zabudowane.

#### 7.3.4. Analiza środowiskowa

Szczegółowa charakterystyka walorów środowiska przyrodniczego wraz z wymogami jego ochrony, została przedstawiona w rozdziałach 3 oraz 8a – 8e.

### ***{WALORYZACJA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO***

<sup>129</sup> Akapit dodany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.





*W celu wskazania obszarów najbardziej predysponowanych do rozwoju zabudowy wykonana została waloryzacja przyrodnicza, umożliwiająca skategoryzowanie obszaru gminy pod względem wartości przyrodniczej. Waloryzacja została przeprowadzona na podstawie uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska przyrodniczego, uwarunkowań wynikających z występowania obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz uwarunkowań wynikających z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej. Na tej podstawie wyznaczone zostały:*

- tereny wyłączone z możliwości rozwoju nowej zabudowy,*
- tereny o ograniczonej możliwości rozwoju nowej zabudowy,*
- tereny bez znaczących ograniczeń w rozwoju nowej zabudowy.*

***Tereny wyłączone z możliwości rozwoju zabudowy** obejmują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt. 6c ustawy prawo wodne), w tym obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (tereny w pobliżu rzek: Wisła i Świder) oraz tereny rzek Wisły i Świdra – łącznie ok. 4,3 % powierzchni miasta Otwock. Zgodnie z art. 88l ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2001 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121), na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego zabrania się m.in. wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe.*

***Tereny o ograniczonej możliwości rozwoju nowej zabudowy** obejmują:*

- tereny objęte formami ochrony przyrody: rezerваты, Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, obszary Natura 2000, użytek ekologiczny,*
- tereny lasów, w tym lasów ochronnych,*

*Tereny te obejmują łącznie ok. 45,9 % powierzchni gminy.*

*Wskazania i postulaty do kierunków rozwoju gminy: na obszarach o ograniczonej możliwości rozwoju nowej zabudowy istnieją ograniczenia środowiskowe i prawne w tworzeniu nowych, dotąd niezagospodarowanych, terenów zabudowy, w szczególności zabudowy przemysłowo-usługowej. Ograniczenia te należy uwzględnić przy wyznaczaniu i weryfikacji kierunków rozwoju gminy określonych w Studium. Postuluje się o zachowanie drożności istniejących ciągów przyrodniczych, poprzez utrzymanie aktualnego zagospodarowania terenu.*

***Tereny bez znaczących ograniczeń w rozwoju nowej zabudowy** obejmują tereny, na których brak jest przeciwwskazań do tworzenia nowych i uzupełniania istniejących obszarów zwartej zabudowy. Tereny te obejmują ok. 49,8 % powierzchni gminy. Tereny*



te obejmują głównie północno-wschodnią i południowo-zachodnią część gminy, w tym tereny aktualnie najbardziej zainwestowane. }\*

Pod koniec 2020 r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie dokonało aktualizacji map zagrożenia powodziowego (MZP) oraz map ryzyka powodziowego (MRP).

#### 7.4. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

{Oszacowanie zapotrzebowania na nową zabudowę w mieście Otwocku zostało określone na podstawie następujących uwarunkowań:

- demograficznych (m.in. prognozy demograficznej),
- społecznych (m.in. warunków i jakości życia mieszkańców),
- ekonomicznych (analiza budżetu gminy, w tym możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy),
- środowiskowych (m.in. ograniczeń wynikających z potrzeb ochrony przyrody i środowiska).

#### **KROK I. OKREŚLENIE MAKSYMALNEGO W SKALI MIASTA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ, WYRAŻONĄ W ILOŚCI POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY, W PODZIALE NA FUNKCJE ZABUDOWY (ZGODNIE Z ART. 10 UST. 5 PKT. 1. USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)**

Zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy określaniu zapotrzebowania na nową zabudowę należy wziąć pod uwagę perspektywę czasową nie dłuższą niż 30 lat. <sup>130</sup>W związku z prognozą demograficzną<sup>131</sup> wykonaną w interwałach 5-cio letnich do roku 2045 zapotrzebowanie na nową zabudowę określono w perspektywie 29-letniej<sup>132</sup>. Przeprowadzona prognoza demograficzna wykazała, że do 2045 r. liczba ludności w mieście Otwocku zwiększy się w porównaniu do 2016 r. o 1101 osób i wyniesie łącznie 46 013 osób. W mieście Otwocku wystąpi więc wzrost zapotrzebowania na nową zabudowę w związku zarówno z prognozowanym przyrostem liczby mieszkańców, jak i prognozowanym polepszeniem się warunków i jakości życia mieszkańców. Przy wyznaczaniu maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto więc następujące założenia:

\* Opracowanie PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.

<sup>130</sup> Treść wykreślona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>131</sup> Prognoza demograficzna zacytowana została w rozdziale 5.1.1. Demografia zmiany SUIKZP

<sup>132</sup> Pomimo, że na dzień wykonania analizy, znane są dane dotyczące liczby ludności w mieście Otwocku w 2017 r., do wycień bilansu terenu przyjęto dane aktualne na dzień 31 grudnia 2016 r. w związku z brakiem aktualnych danych dotyczących wskaźników demograficznych oraz koniecznością wykorzystania porównywalnych danych. W związku z tym, że prognoza demograficzna oparta jest na trendach określonych w prognozie demograficznej dla obszaru miejskiego powiatu otwockiego sporządzonej w okresach 5-letnich, do wycień bilansu terenów przyjęto perspektywę do 2045 r., tj. 29 lat.



- ~~liczba mieszkańców miasta będzie zwiększać się z 44 912 osób w 2016 r. na 46 013 osób w 2045 r.,~~
- ~~w związku z poprawiającymi się warunkami i jakością życia mieszkańców miasta zwiększeniu ulegnie wartość średniej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę – zwiększy się ona o ok. 50 % w odniesieniu do wartości z 2015 r.: z ok. 28 m<sup>2</sup> na osobę w 2015 r. na ok. 42 m<sup>2</sup> na osobę w 2045 r., a liczba osób przypadających na 1 mieszkanie zmniejszy się z 2,36 w 2015 r. na 2 w 2045 r. Tym samym zwiększy się średnia powierzchnia mieszkania – z 65,9 m<sup>2</sup> w 2015 r. na 84 m<sup>2</sup> w 2045 r.<sup>133</sup>.~~

<sup>134</sup>Mając na względzie, iż prognozy demograficzne dla gmin opracowane zostały przez GUS do roku 2030, zapotrzebowanie na nową zabudowę określono na ten właśnie rok.

Na potrzeby wyliczenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyodrębniono trzy funkcje zabudowy, mające największy wpływ na strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta Otwocka<sup>135</sup>:

- zabudowa mieszkaniowa (w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna oraz zabudowa zagrodowa, a także zabudowa na działkach leśnych),
- zabudowa usługowa (w tym usługi publiczne i komercyjne, a także usługi sportu i turystyki),
- zabudowa produkcyjna (w tym składy i magazyny).

#### **Zabudowa mieszkaniowa (w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna)**

~~<sup>136</sup>Na podstawie danych o liczbie ludności w mieście (44 912) oraz liczbie osób przypadających na 1 mieszkanie (2,36) wyliczono, że aktualnie w mieście Otwocku istnieje ok. 19 031 mieszkań (44 912 mieszkańców / 2,36 osoby/mieszkanie) o łącznej powierzchni użytkowej ok. 1254110,5 m<sup>2</sup> (19 030 mieszkań x 65,9 m<sup>2</sup>/mieszkanie). W związku z prognozowaną poprawą wskaźników dotyczących warunków i jakości życia mieszkańców, w 2045 r. liczba mieszkań w mieście powinna wynieść ok. 23 007 (46 013 mieszkańców / 2 osoby/mieszkanie), a ich łączna powierzchnia użytkowa – 1 932 546 m<sup>2</sup> (23 006 mieszkań x 84 m<sup>2</sup>/mieszkanie). Z powyższego wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 29 lat w mieście Otwocku wyniesie 678 435,5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (3 976 nowych mieszkań).~~

**Tabela. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową – obliczenia.**

| Rok  | Liczba mieszkańców w mieście | Liczba osób/mieszkanie | Średnia powierzchnia | Liczba mieszkań | Łączna powierzchnia        |
|------|------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| 2016 | 44 912                       | 2,36                   | 65,9 m <sup>2</sup>  | 19 031          | 1 254 110,5 m <sup>2</sup> |
| 2045 | 46 013                       | 2                      | 84 m <sup>2</sup>    | 23 007          | 1 932 546 m <sup>2</sup>   |

<sup>133</sup> Średnia powierzchnia mieszkania w 2045 r. [m<sup>2</sup>] = średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w 2045 r. [m<sup>2</sup>] \* średnia liczba osób na 1 mieszkanie w 2045 r.

<sup>134</sup> Treść dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>135</sup> Zakłada się, że pozostałe funkcje mają charakter uzupełniający w stosunku do wymienionych funkcji, aktualnie stanowiąc zdecydowanie mniejszy udział w strukturze zagospodarowania terenu.

<sup>136</sup> Treść (akapit i tabela) wykreślona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





|                |             |              | użytkowa<br>mieszkania [m <sup>2</sup> ] |              | użytkowa<br>mieszkań<br>[m <sup>2</sup> ] |
|----------------|-------------|--------------|--|--------------|---|
| 2015           | 44-912      | 2,36         | 65,9                                     | 19-031       | 1-254-110,5                               |
| 2045           | 46-013      | 2            | 84                                       | 23-007       | 1-932-546                                 |
| <b>RÓŻNICA</b> | <b>1101</b> | <b>-0,36</b> | <b>18,1</b>                              | <b>3-976</b> | <b>678-435,5</b>                          |

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)

<sup>137</sup>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono jako różnicę prognozowanej na rok 2030 łącznej powierzchni użytkowej mieszkań oraz łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w roku 2022. Wyliczenia prognozowanej łącznej powierzchni użytkowej mieszkań dokonano w oparciu o prognozowaną na rok 2030 liczbę mieszkańców miasta, a także wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę. Łączną powierzchnię użytkową mieszkań w roku 2022 przyjęto zgodnie z danymi BDL GUS.

Mając na względzie Prognozę gospodarstw domowych na lata 2016-2050 przyjęto utrzymanie spadku liczby osób na 1 mieszkanie (na poziomie obserwowanym w ostatniej dekadzie), a w konsekwencji wzrost wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę. Założono, że do roku 2030 wskaźnik ten będzie rósł w analogicznym tempie jak w latach 2013-2022 osiągając poziom 35,3 m<sup>2</sup>.

**Tabela. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową**

| rok   | liczba mieszkańców<br>[os.] | przeciętna<br>powierzchnia<br>użytkowa mieszkania<br>na 1 os.<br>[m <sup>2</sup> ] | łączna powierzchnia<br>użytkowa mieszkań<br>[m <sup>2</sup> ] |
|---|-----------------------------|--|---|
| 2022  |                             |  | 1 378 747,00  |
| 2030  | 44 477                      | 35,30  | 1 570 038,10  |
| <b>MAKSYMALNE ZAPOTRZEBOWANIE NA<br/>NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ</b> |                             |  | <b>191 291,10</b>   |

## Zabudowa usługowa i produkcyjna

### Zabudowa usługowa związana z istnieniem i rozwojem terenów mieszkaniowych

Zabudowa mieszkaniowa bezsprzecznie generuje zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową o charakterze obsługującym mieszkańców i ich potrzeby. Należałoby tu w pierwszym rzędzie wymienić usługi podstawowe dla ludności oraz handel, rzemiosło i usługi publiczne oraz usługi rekreacji i turystyki.

W związku z powyższym, zapotrzebowanie na zabudowę usługową powiązaną z mieszkalnictwem określono proporcjonalnie do zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową. Na podstawie analizy aktualnej struktury funkcjonalnej zabudowy określono, że powierzchnia usługowa terenów związanych z mieszkalnictwem (w tym usług sportu i rekreacji) stanowi aktualnie ok. 18% w stosunku do zabudowy

<sup>137</sup> Treść (akapity i tabela) dodana w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





~~mieszkaniowej. <sup>138</sup>W związku z ogólnym trendem rozwoju zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz korzystną prognozą demograficzną, prognozuje się, że w perspektywie 29 lat zabudowa ta stanowić będzie 25% stosunku do powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową związaną z mieszkalnictwem wynosi ok. 169 608,9 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W związku z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych dopuszczających realizację usług nieuciążliwych w terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w związku z uzasadnieniem merytorycznym wskazania takiego dopuszczenia również w ewentualnej zmianie Studium (kierunkowa rola studium, wyróżniająca go od prawa miejscowego – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, większym stopniem generalizacji i dopuszczeń), należy uznać, że 30% wyliczonej powyżej wartości powierzchni użytkowej zabudowy usługowej realizowane będzie w ramach terenów o funkcji mieszkaniowej (gdzie dopuszczono usługi), co oznacza, że ok. 118 726,2 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej należy zapewnić jako usługi wyodrębnione oddzielnym oznaczeniem planistycznym U (tereny usług). Z uwagi na zdiagnozowane potrzeby rozwoju zabudowy usługowej, w szczególności obiektów sportowych i rekreacyjnych, przyjęto założenie, że w perspektywie 2030 r. zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową związaną z mieszkalnictwem powinno stanowić 25% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.~~

#### Zabudowa usługowa i produkcyjna niezależna od istnienia i rozwoju terenów mieszkaniowych

*Nie można pomijać konieczności zapewnienia terenów dla rozwoju zabudowy usługowej i produkcyjnej niezależnej od istnienia i rozwoju terenów mieszkaniowych (nowe tereny inwestycyjne miasta zapewniające nowe miejsca pracy i pozarolniczy rozwój miasta). Wśród przesłanek do wyznaczenia takich terenów należy wymienić m.in. rolę miasta Otwocka jako ośrodka usług publicznych i ponadlokalnych dla powiatu otwockiego, trend wzrostu liczby podmiotów wpisanych do rejestru REGON, trend wzrostu popytu na usługi oraz potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy (w związku z prognozowanym zwiększeniem się liczby mieszkańców miasta), rozwój społeczno-gospodarczy miasta związany z rozwojem funkcji leczniczych i rekreacyjnych dla aglomeracji warszawskiej (miasto-uzdrowisko). Ważnym czynnikiem generującym zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej jest <sup>139</sup>~~planowana~~ **rozbudowa drogi krajowej droga krajowa nr 17 przebudowana do klasy drogi ekspresowej S17**. Na podstawie analizy wielkości i stopnia wykorzystania aktualnie istniejących terenów inwestycyjnych oraz przewidywanego wzrostu zainteresowania inwestorów terenami usługowymi i produkcyjnymi w aglomeracji Warszawskiej w związku z wymienionymi wyżej czynnikami określono, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową niezależną od istnienia i rozwoju terenów mieszkaniowych wynosi*

<sup>138</sup> Treść zmieniona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>139</sup> Treść zmieniona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.



ok. 150 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, natomiast zabudowy produkcyjnej: ok. ~~200 000~~ 150 000 m<sup>2</sup> (na podstawie średnich wartości dla adekwatnych gmin miejskich w aglomeracji Warszawskiej dla których analizowano wnioski inwestorskie w pracowni urbanistycznej – dane pracowni).

**Łączne zapotrzebowanie na zabudowę usługową i produkcyjną w mieście Otwocku, zgodnie z powyższymi wyliczeniami, przedstawiono w Tabeli.**

**Tabela. Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i produkcyjną w mieście Otwocku**

| Rodzaj zabudowy  | Zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej [m <sup>2</sup> ] |
|--|---|
| <b>Zabudowa usługowa, w tym:</b>   | <b>268 726,2</b>  |
| zabudowa usługowa związana z istnieniem i rozwojem zabudowy mieszkaniowej    | <sup>140</sup> <del>118 726,2</del><br>47 822,8   |
| zabudowa usługowa niezwiązana z istnieniem i rozwojem zabudowy mieszkaniowej | 150 000,0   |
| <b>zabudowa produkcyjna</b>  | <del>200 000,0</del><br><b>150 000,0</b>  |

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)

#### <sup>141</sup>Podsumowanie

~~Prognozowana poprawa zasobów i warunków mieszkaniowych, a także rozwój społeczno-gospodarczy miasta, zostały uwzględnione jako czynniki wpływające na stymulację procesów rozwojowych. Powyższe przekłada się na konieczność uwzględnienia ryzyka niedoszacowania i zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników powyższej analizy o 30% (zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W wyniku tego otrzymano prognozowane zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy.~~

**Tabela. Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę w mieście Otwocku**

| Rodzaj zabudowy       | Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej [m <sup>2</sup> ] | Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zwiększone o 30% [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|---|--|
| zabudowa mieszkaniowa | 678 435,5   | 881 966,2  |
| zabudowa usługowa     | 268 726,2   | 349 344,1  |
| zabudowa produkcyjna  | 200 000,0   | 260 000,0  |

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)

## **KROK II. OSZACOWANIE CHŁONNOŚCI POŁOŻONYCH NA TERENIE MIASTA OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ W ROZUMIENIU ART. 2 PKT. 1 USTAWY Z DNIA 29 SIERPNI**

<sup>140</sup> Treść zmieniona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>141</sup> Treść (akapit i tabela) wykreślona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.





### **2003 R. O URZĘDOWYCH NAZWACH MIEJSCOWOŚCI I OBIEKTÓW FIZJOGRAFICZNYCH, ROZUMIANEJ JAKO MOŻLIWOŚĆ LOKALIZOWANIA NA TYCH OBSZARACH NOWEJ ZABUDOWY (ZGODNIE Z ART. 10 UST. 5 PKT. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)**

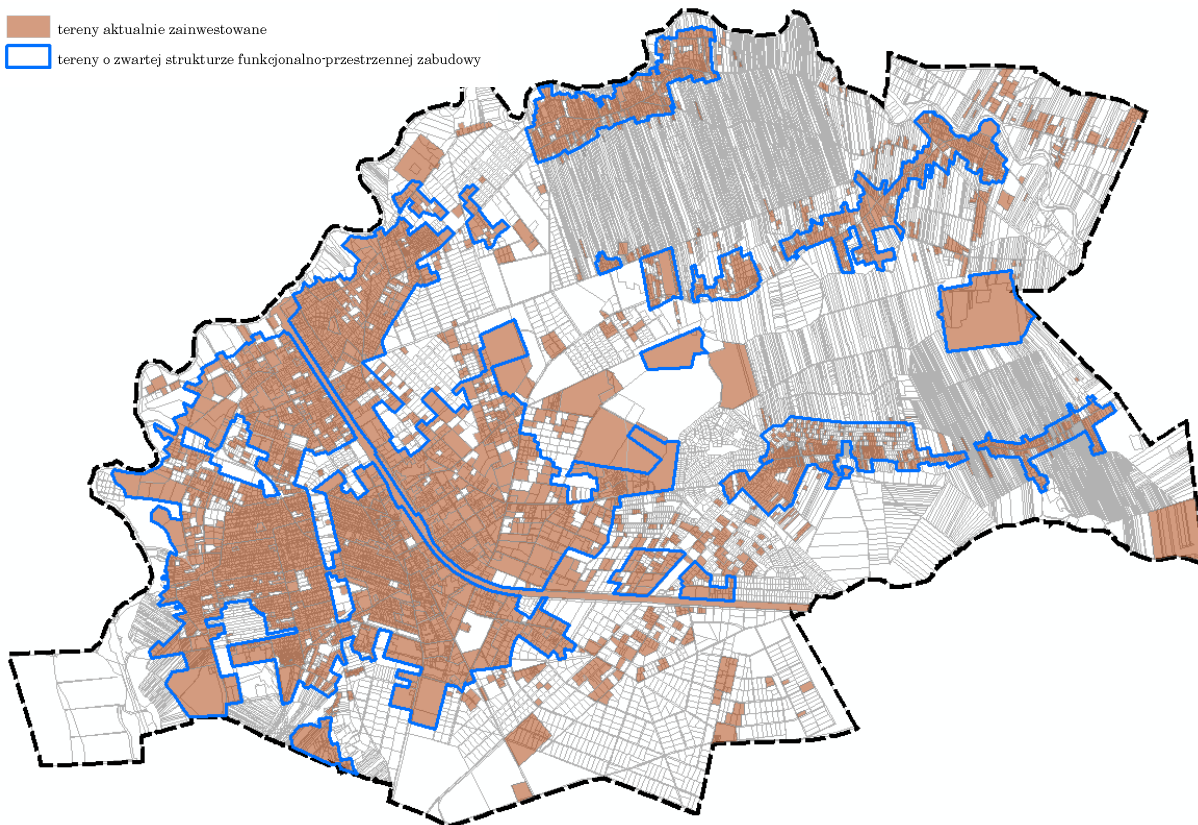
Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji założono, że **tereny o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej** to „obszary o skupionej zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej mającej dostęp do dróg publicznych i wyposażonych w pełni lub częściowo w niezbędną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną (drogi, wodociąg oraz częściowo w kanalizację), z terenami tej infrastruktury oraz z terenami infrastruktury społecznej i innych usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz przestrzeniami publicznymi, a także z terenami o funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej – z zastrzeżeniem, że wszystkie te tereny są położone w obrębie (wewnątrz) takiego obszaru, bądź bezpośrednio sąsiadują z terenami zabudowanymi wchodzącymi w jego skład. W obrębie tych obszarów mogą występować obiekty i tereny objęte ochroną lub wskazane do ochrony jako cenne zasoby dziedzictwa kulturowego i historycznego. Obszary te mogą obejmować niewielkie luki w zabudowie, jeśli mają dostęp do komunikacji i infrastruktury technicznej” [definicja ta pochodzi z opracowania pt. *Metoda wyznaczania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin obszarów zabudowanych, obszarów rozwoju zabudowy i obszarów o ograniczonej zabudowie (2015)*].

W oparciu o wyżej przytoczoną definicję na obszarze miasta Otwocka wyznaczono obszary o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej obejmujące zwartą zabudowę miasta, charakteryzującą się wyposażeniem w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną (w niezbędnym zakresie). Obszary te zajmują łącznie ok. 1408,3ha, z czego aktualnie zainwestowanych jest ok. 88,3 %, t. j. ok. 1244,2 ha – pozostałe tereny stanowią „luki” w istniejącej zabudowie i mają dostęp do komunikacji i infrastruktury technicznej. W ramach zwartych struktur zabudowy pozostaje więc ok. 164,1 ha terenów stanowiących tzw. luki w zabudowie. Należy wziąć pod uwagę, że nie całe powierzchnie tych luk mogą się nadawać do wprowadzenia zabudowy lub, że bardziej racjonalnym sposobem ich wykorzystania może okazać się przeznaczenie części z nich na inne cele, np. pozostawienie części z nich w użytkowaniu rolniczym lub leśnym celem zachowania lokalnych ciągów przyrodniczych, zieleni, powierzchni parkingowych itp. Związane jest to m.in.:

- ze zróżnicowaną fizjonomią tych obszarów skutkującą różnymi warunkami sytuowania zabudowy, w tym brakiem możliwości sytuowania zabudowy (np. istnienie działek o parametrach niepozwalających na powstanie budynku, fragmenty z ukształtowaniem terenu nie pozwalającym na wprowadzanie zabudowy, warunki lokalizacji przy ścianie lasu itp.),
- z uwarunkowaniami prawnymi (np. przynależność sadu lub ogródka położonego na odrębnej działce ewidencyjnej do sąsiadującego gospodarstwa rolnego, położenie działek w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na 100 lat itp., występowanie obszarów objętych ochroną prawną związana z przepisami o ochronie przyrody),



 tereny aktualnie zainwestowane  
 tereny o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zabudowy



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

W związku z powyższym, obszar wyliczonych luk należy pomniejszyć w przypadku miasta Otwocka o 20 %<sup>142</sup>, co daje ok. 131,3 ha terenów stanowiących luki możliwe w przyszłości do zabudowy<sup>143</sup>, w tym:

- 115,8 ha dla nowej zabudowy mieszkaniowej,
- 15,5 ha dla nowej zabudowy usługowej.

W celu wyrażenia wyliczonych wartości, w powierzchni użytkowej zabudowy, przyjęto średnią intensywność zabudowy, zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium. Dla zabudowy mieszkaniowej przyjęto średni wskaźnik intensywności zabudowy 0,83 (średnia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej), a dla zabudowy usługowej – 1,07.

*Tabela. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w poszczególnych strefach funkcjonalnych*

|                    | Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | Zabudowa mieszkaniowa - średnia | Zabudowa usługowa |
|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Strefa city        | 2                                   | 0,5                                 | 1,25                            | 1,5               |
| Strefa śródmiejska | 1,25                                | 0,5                                 | 0,86                            | 1,35              |

<sup>142</sup> Wartość oszacowano na podstawie analizy obecnego zagospodarowania terenu w kontekście uwarunkowań wpływających na wykorzystanie nieruchomości na cele inwestycyjne.

<sup>143</sup> W celu oszacowania możliwego zagospodarowania terenu w ramach luk zabudowy przyjęto, że tereny te objęte planami miejscowymi mogą być zagospodarowane jedynie w sposób z nimi zgodny (ok. 56,3 ha terenów tzw. luk objętych jest obowiązującymi planami miejscowymi, w tym dla 39,9 ha dopuszczona jest możliwość zabudowy), a pozostałe tereny mogą być zagospodarowane zgodnie z obowiązującym Studium, przy czym tereny wskazane w Studium do zainwestowania nie stanowiły podstawy do wyznaczenia obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zabudowy.





|                     |             |             |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Strefa miejska      | 1,2         | 0,5         | 0,85        | 1,2         |
| Strefa podmiejska   | 0,8         | 0,4         | 0,60        | 1           |
| Strefa przyrodnicza | 0,8         | 0,3         | 0,55        | 0,3         |
| <b>ŚREDNIA</b>      | <b>1,21</b> | <b>0,44</b> | <b>0,83</b> | <b>1,07</b> |

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Otwocka)

**Tabela.** Oszacowanie chłonności położonych na obszarze miasta Otwocka obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

| Funkcje zabudowy      | Tereny możliwe do zainwestowania |                | Średnia intensywność zabudowy | Powierzchnia użytkowa do zagospodarowania [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|----------------------------------|----------------|-------------------------------|---|
|                       | ha                               | m <sup>2</sup> |                               |   |
| Zabudowa mieszkaniowa | 115,8                            | 1158039,0      | 0,83                          | 961 172,0   |
| Zabudowa usługowa     | 15,5                             | 154761,0       | 1,07                          | 165594,3  |
| <b>SUMA</b>           | <b>131,3</b>                     | <b>1312800</b> | <b>-</b>                      | <b>1 126 766,3</b>  |

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)

### **KROK III. OSZACOWANIE CHŁONNOŚCI POŁOŻONYCH NA TERENIE MIASTA OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ, INNYCH NIŻ WYMIENIONE W KROKU II, ROZUMIANĄ JAKO MOŻLIWOŚĆ LOKALIZOWANIA NA TYCH OBSZARACH NOWEJ ZABUDOWY (ZGODNIE Z ART. 10 UST. 5 PKT. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)**

Określenie chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych innych niż obszary o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zabudowy pozwoli na określenie, jaką część zapotrzebowania, o którym mowa w Kroku I, można będzie zaspokoić na terenach, na których aktualnie obowiązuje możliwość zabudowy poza zwartymi strukturami. Łączna powierzchnia terenów tych wynosi <sup>144</sup>269,7 328,0 ha, w tym 186,8 241,8 ha obejmują tereny możliwe do lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, 28,0 46,0 ha – tereny zabudowy usługowej, 55,0 40,2 ha – zabudowy produkcyjnej. Przyjmując założenia określone w Kroku II, zakłada się, że obszar wskazanych wyżej terenów należy pomniejszyć o 20%, co daje łącznie <sup>145</sup>215,8 262,4 ha terenów możliwych do lokalizowania nowej zabudowy, w tym:

- 149,4 193,4 ha dla zabudowy mieszkaniowej,
- 22,4 36,8 ha dla nowej zabudowy usługowej,
- 44,0 32,2 ha dla zabudowy produkcyjnej.

Wykorzystując wartość maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla poszczególnych stref funkcjonalnych określonych w obowiązującym Studium, <sup>145</sup>przyczem dla zabudowy mieszkaniowej wykorzystano średnią wartość tego wskaźnika (Krok II), obliczono powierzchnię użytkową nowej zabudowy możliwej do zlokalizowania na tych terenach, jako iloczyn powierzchni terenu niezainwestowanego objętego obowiązującym planem miejscowym i odpowiedniego maksymalnego wskaźnika

<sup>144</sup> Powierzchnie zostały zaktualizowane do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium 2023 r.

<sup>145</sup> Treść dodana w związku ze zmianą Studium 2023 r.



intensywności zabudowy w zależności od strefy, w której dany teren jest zlokalizowany. W przypadku zabudowy produkcyjnej przyjęto, że średnia wartość maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy wynosi 0,6.

**Tabela.** Oszacowanie chłonności położonych w mieście Otwocku obszarów poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

| Funkcje zabudowy             | <sup>146</sup> Tereny możliwe do zainwestowania |                                      | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy | <sup>147</sup> Powierzchnia użytkowa do zagospodarowania [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------|---|--------------------------------------|--|--|
|                              | ha  | m <sup>2</sup>                       |  |  |
| <b>Zabudowa mieszkaniowa</b> | <b>149,4</b><br><b>193,4</b>                    | <b>1494218,6</b><br><b>1 933 972</b> | -  | <b>1 361 561,82</b><br><b>1 198 255,4</b>                                  |
| strefa miejska               | 41,5<br>37,2                                    | 415467,4<br>371 758                  | 1,2<br>0,85                                | 498560,832<br>315 994,3  |
| strefa podmiejska            | 43,1<br>46,1                                    | 430922,4<br>460 867                  | 0,8<br>0,60                                | 344737,888<br>276 520,2  |
| strefa przyrodnicza          | 64,8<br>110,1                                   | 647828,9<br>1 101 347                | 0,8<br>0,55                                | 518263,104<br>605 740,9  |
| <b>Zabudowa usługowa</b>     | <b>22,4</b><br><b>36,8</b>                      | <b>223967,4</b><br><b>368 200</b>    | -  | <b>159 040,37</b><br><b>284 748,5</b>                                      |
| strefa miejska               | 7,2<br>18,8                                     | 71761,04<br>188 288                  | 1,2  | 86113,248<br>225 945,6   |
| strefa podmiejska            | 3,9<br>0,7                                      | 38950,304<br>6 899                   | 1  | 38950,304<br>6 899,0   |
| strefa przyrodnicza          | 11,3<br>17,3                                    | 113256,064<br>173 013                | 0,3  | 33976,8192<br>51 903,9   |
| <b>Zabudowa produkcyjna</b>  | <b>44,0</b><br><b>32,2</b>                      | <b>439796,1</b><br><b>321 209</b>    | -  | <b>263 877,64</b><br><b>192 725,4</b>                                      |
| strefa miejska               | 35,5<br>24,0                                    | 355287,8<br>239 629                  | 0,6  | 213172,7<br>143 777,4  |
| strefa podmiejska            | 8,5<br>8,2                                      | 84508,2<br>81 580                    | 0,6  | 50704,9<br>48 948,0  |
| strefa przyrodnicza          | 0,0<br>0,0                                      | 0,0<br>0                             | 0,6  | 0,0<br>0   |
| <b>SUMA</b>                  | <b>215,8</b><br><b>262,4</b>                    | <b>2157982,1</b><br><b>2 623 381</b> |  | <b>1 784 479,83</b><br><b>1 675 729,3</b>                                  |

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)

**Łączna powierzchnia użytkowa zabudowy wyrażająca chłonność obszarów, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy, o których mowa w Kroku II i III, wynosi łącznie <sup>148</sup>2 911 246,1 2 802 495,6 m<sup>2</sup>.**

<sup>146</sup> Powierzchnie zostały zaktualizowane do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium 2023 r.

<sup>147</sup> Powierzchnie zostały zaktualizowane w związku ze zmianą Studium 2023 r.

<sup>148</sup> Powierzchnie zostały zaktualizowane w związku ze zmianą Studium 2023 r.



*Tabela. Oszacowanie chłonności położonych na obszarze miasta Otwocka obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz innych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.*

| Funkcje zabudowy      | Powierzchnia użytkowa do zagospodarowania [m <sup>2</sup> ], określona w: |  | <sup>149</sup> SUMA                                 |
|-----------------------|---|--|---|
|                       | Kroku II  | <sup>150</sup> Kroku III                             |   |
| Zabudowa mieszkaniowa | 961 172,0   | <del>1 361 561,82</del><br>1 198 255,4               | <del>2 322 733,8</del><br>2 159 427,4               |
| Zabudowa usługowa     | 165 594,3   | <del>159 040,37</del><br>284 748,5                   | <del>324 634,7</del><br>450 342,8                   |
| Zabudowa produkcyjna  | 0,0   | <del>263 877,64</del><br>192 725,4                   | <del>263 877,6</del><br>192 725,4                   |
| <b>SUMA</b>           | <b>1 126 766,3</b>  | <del><b>1 784 479,83</b></del><br><b>1 672 729,3</b> | <del><b>2 911 246,1</b></del><br><b>2 802 495,6</b> |

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)

**KROK IV. Porównanie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę (określonego w Kroku I) z sumą powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy (określone w Krokach II i III) (zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Po porównaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy z możliwością lokalizacji tej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz innych obszarach przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zainwestowanie, należy stwierdzić, że ~~<sup>151</sup>potrzeby lokalizacji nowej zabudowy znajdują pokrycie w chłonności terenów dotychczas przeznaczonych pod zabudowę w przypadku następujących funkcji:~~

- zapotrzebowanie na nową **zabudowę mieszkaniową** określone w Kroku I jest o ~~<sup>152</sup>1 440 767,6~~ 1 968 136,3 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy niższe od możliwości jej lokalizowania na terenie miasta;
- ~~<sup>153</sup>zapotrzebowanie na nową **zabudowę usługową** określone w Kroku I jest o 252 520,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy niższe od możliwości jej lokalizowania na terenie miasta;~~
- zapotrzebowanie na nową **zabudowę produkcyjną** jest ~~<sup>154</sup>3 877,6~~ 42 725,4 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy niższe od możliwości jej lokalizowania na terenie miasta.

**Powyższe oznacza brak możliwości wskazywania nowych obszarów przeznaczonych pod wyżej wymienione funkcje poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w planach**

<sup>149</sup> Powierzchnie zostały zaktualizowane w związku ze zmianą Studium 2023 r.

<sup>150</sup> Powierzchnie zostały zaktualizowane w związku ze zmianą Studium 2023 r.

<sup>151</sup> Treść (akapity) wykreślona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>152</sup> Treść dodana w związku ze zmianą Studium 2023 r.

<sup>153</sup> Powierzchnia została zaktualizowana w związku ze zmianą Studium 2023 r.

<sup>154</sup> Powierzchnia została zaktualizowana w związku ze zmianą Studium 2023 r.





miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione wyżej (zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 4 lit. a).

~~<sup>155</sup>W przypadku zabudowy usługowej zapotrzebowanie jest o 24 709,4 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej niższe od możliwości jej lokalizowania na obszarze miasta, w związku z czym istnieje możliwość wskazywania nowych obszarów przeznaczonych na tą funkcję poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami przeznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione wyżej, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu (zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 4 lit. b).~~

~~Wynik końcowy bilansu, dotyczący zabudowy usługowej, sporządzonego w kategoriach powierzchni użytkowej zabudowy wyrażonej w m<sup>2</sup> przełożone na wielkość terenów, które mogą być w zmianie Studium wskazane do zabudowy, mierzone w hektarach. Przyjęto średnią wartość maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy usługowej wynoszącą 1,07, w związku z czym w ramach wyliczonego bilansu terenu możliwe jest przeznaczenie nowych terenów pod usługi w wielkości ok. 23 092 m<sup>2</sup> (24 709,4 m<sup>2</sup> / 1,07).~~

*Tabela. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – podsumowanie*

| KROK                  | <sup>156</sup> I. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę | II. Chłonność obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zabudowy | <sup>157</sup> III. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planie miejscowym (innych niż w Kroku II) | <sup>158</sup> IV. Końcowy bilans                        |
|-----------------------|---|---|--|--|
|                       | [m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej]                        |   |  |  |
| zabudowa mieszkaniowa | <del>881966,2</del><br>191 291,1                              | 961 172,0   | <del>1 361 561,82</del><br>1 198 255,4   | <del>1 440 767,6</del><br>1 968 136,3<br><b>NADPODAŻ</b> |
| zabudowa usługowa     | <del>349344,1</del><br>197 822,8                              | 165 594,3   | <del>159 040,37</del><br>284 748,5   | <del>-24 709,4</del><br>252 520,0<br><b>NIEDOPODAŻ</b>   |
| zabudowa produkcyjna  | <del>260000</del><br>150 000,0                                | 0   | <del>263 877,64</del><br>192 725,4   | <del>3 877,6</del><br>42 725,4<br><b>NADPODAŻ</b>        |

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)

**KROK V. Określenie możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach,**

<sup>155</sup> Treść (akapity) wykreślona w związku ze zmianą Studium z 2023 r.

<sup>156</sup> Powierzchnie zostały zaktualizowane w związku ze zmianą Studium 2023 r.

<sup>157</sup> Powierzchnie zostały zaktualizowane w związku ze zmianą Studium 2023 r.

<sup>158</sup> Powierzchnie zostały zaktualizowane w związku ze zmianą Studium 2023 r.



**o których mowa w Kroku II i III (zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 5. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

Prognozę wykonuje się celem oszacowania możliwości finansowania przez miasto Otwock wykonania sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeb inwestycyjnych miasta wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy lokalizowanej w ramach obszarów o zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych zabudowy oraz na terenach przeznaczonych pod ten cel w obowiązujących planach miejscowych poprzez projekcję zmian dochodów i wydatków budżetu gminy w perspektywie do 30 lat (lata 2017-2045). Takie szacunki pozwolą ocenić wielkości wolnych środków, które samorząd będzie mógł bezpośrednio (z własnego budżetu) przeznaczyć na inwestycje w tym inwestycje w infrastrukturę komunikacyjną, techniczną i społeczną wynikające z zadań własnych gminy i planowanej zabudowy.

Dane wyjściowe przyjęte w prognozach należy traktować jako dane przybliżone, oszacowane na podstawie dostępnych materiałów.

Prognozy zostały wykonane w horyzoncie czasowym 29 lat (lata 2017-2045). Odległa perspektywa czasowa powoduje, że prognozowanie dochodów i wydatków miasta zawiera w sobie istotny element błędu z tytułu możliwych zmian koniunktury gospodarczej w skali lokalnej, regionalnej i ponadregionalnej, jak również możliwych zmian przepisów prawnych mających wpływ na badane zmienne. Informacje wynikające z szacunków, nawet obciążone błędem, są jednak istotne z punktu widzenia strategicznych decyzji dotyczących polityki przestrzennej gminy oraz mogą zobrazować możliwości podejmowania decyzji planistycznych (w tym działań inwestycyjnych) przy uwzględnieniu stanu finansów gminy.

Projekcja budżetu na lata przyszłe została oparta na trendach wynikających z przeszłych i aktualnych wyników finansowych gminy. Kalkulacje oparto przede wszystkim na aktualnej Wieloletniej Prognozie Finansowej Powiatu Otwockiego (WPF), która uwzględnia wskaźniki wzrostu gospodarczego oraz inne parametry definiowane indywidualnie dla poszczególnych kategorii klasyfikacji budżetowej.

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

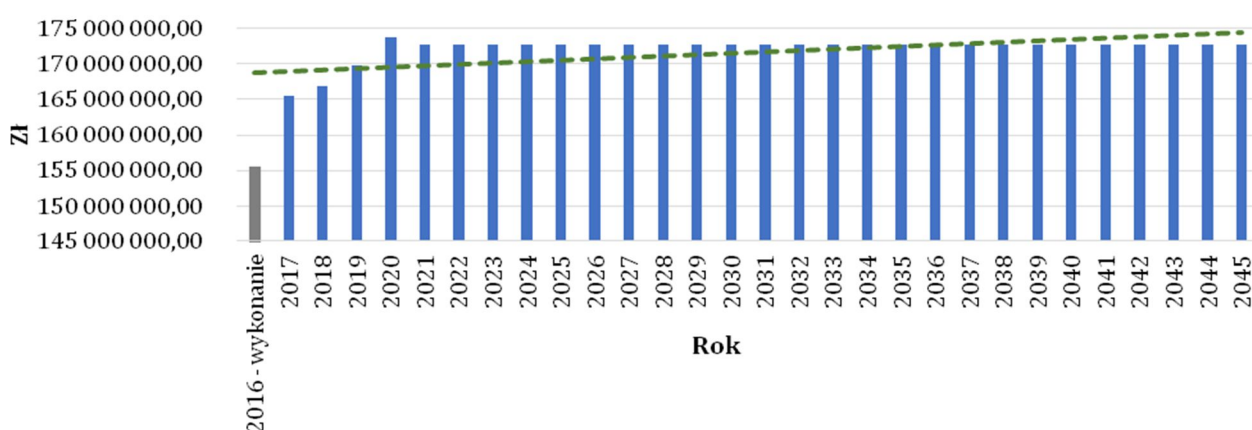
Tabela. Prognoza dochodów, wydatków i wyników budżetu miasta Otwocka na lata 2017-2045 (zł)

| Lata           | Dochody gminy (ogółem) | Dochody bieżące, w tym: | Podatek od nieruchomości | Subwencje ogólne | Wydatki gminy (ogółem) | Wydatki bieżące | Wydatki majątkowe | Wynik budżetu (ogółem) |
|----------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------|------------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| 2016-wykonanie | 155,53                 | 153,13                  | 34,87                    | 24,94            | 156,57                 | 139,96          | 16,61             | -1,04                  |
| 2017           | 165,56                 | 157,71                  | 34,53                    | 25,91            | 183,13                 | 151,02          | 32,11             | -17,57                 |
| 2018           | 166,91                 | 161,54                  | 35,15                    | 26,76            | 164,79                 | 157,79          | 7,00              | 2,11                   |
| 2019           | 169,81                 | 165,04                  | 35,78                    | 27,64            | 166,59                 | 158,09          | 8,50              | 3,21                   |
| 2020           | 173,65                 | 168,89                  | 36,42                    | 28,55            | 170,44                 | 160,94          | 9,50              | 3,21                   |



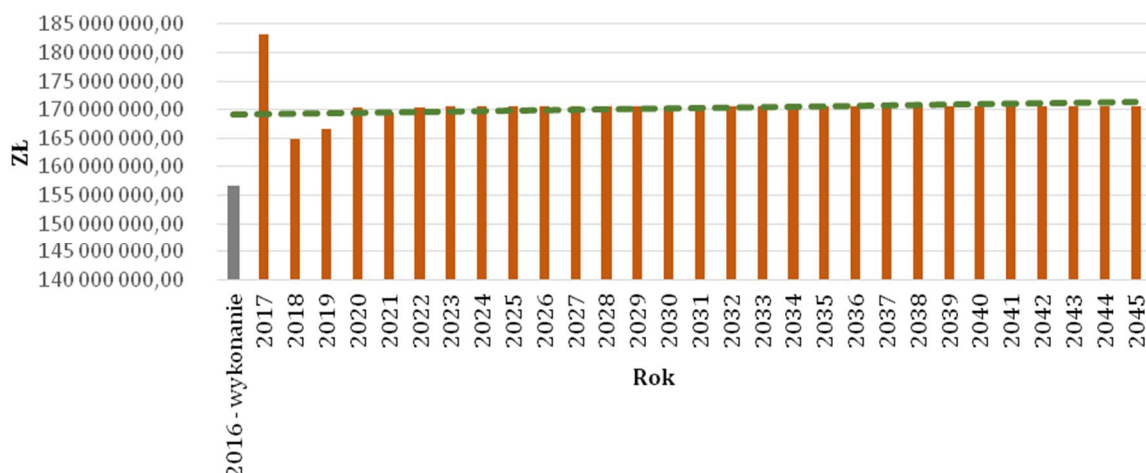
|      |        |        |       |       |        |        |      |      |
|------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|------|------|
| 2021 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 169,44 | 160,94 | 8,50 | 3,21 |
| 2022 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,29 | 161,29 | 9,00 | 2,36 |
| 2023 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2024 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2025 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2026 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2027 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2028 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2029 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2030 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2031 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2032 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2033 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2034 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2035 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2036 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2037 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2038 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2039 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2040 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2041 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2042 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2043 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2044 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |
| 2045 | 172,65 | 168,89 | 36,42 | 28,55 | 170,65 | 161,65 | 9,00 | 2,00 |

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)



**Wykres. Projektcja dochodów gminy ogółem w latach 2017-2045**

(źródło: opracowanie własne PHU MAXI Usługi Urbanistyczne)



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

Zakładając etapowe i sukcesywne zainwestowanie terenów rozwojowych gminy tj. położonych w zwartych strukturach zabudowy i na obszarach określonych w planach miejscowych, należy założyć, iż w pierwszej kolejności zainwestowane będą pierwsze z nich a następnie te drugie (także w etapach), co oznacza, że wydatki na infrastrukturę mogą być rozłożone w czasie i dostosowane do zainteresowania inwestorów konkretnymi obszarami. Zgodnie z założeniami powyżej, przyjęto że wydatki majątkowe obejmujące głównie wydatki na infrastrukturę komunikacyjną, techniczną i społeczną, służącą realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, przyjmą corocznie ten sam poziom: do 2027 r. zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową Miasta Otwocka, a następnie 5,27 % ogółu wydatków budżetowych (jako wypadkowa sytuacji dochodowej gminy, jej dynamiki oraz przyjętej przez gminę strategii rozwoju i zagospodarowania przestrzennego, w tym zrealizowanych i planowanych inwestycji lokalnych i ponadlokalnych), choć w rzeczywistości będą one ulegać dużym wahaniom rocznym. Na tej podstawie obliczono, że wydatki inwestycyjne na infrastrukturę komunikacyjną, techniczną i społeczną w mieście Otwocku w latach 2017-2045 wyniosą łącznie 281 612 943,00 zł.

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

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



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

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

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

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

Powyższa analiza wykazuje, że:

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

\* Opracowanie PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.







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

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

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

Powierzchnia terenów aktualnie niezainwestowanych przeznaczonych pod zainwestowanie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego Studium zdecydowanie przekracza zapotrzebowanie miasta w zakresie zapewnienia rezerw terenów pod zainwestowanie i zabudowanie w ilości wynikającej z wyliczonego bilansu terenów w perspektywie 29 lat. **W zmianie Studium nie ma więc możliwości wskazywania pod zabudowę nowych terenów (mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych) innych niż położonych w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych zabudowy oraz przeznaczonych pod ten cel w obowiązujących planach miejscowych.** ]<sup>1591</sup>

## 8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

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

~~<sup>160</sup>Grunty komunalne stanowią niewielki odsetek całości gruntów. Gmina jest w właścicielu niespełna 300 ha, co stanowi około 6% ogólnej powierzchni gruntów.~~

[<sup>1</sup>] zmiana SUiKZP

<sup>160</sup> Akapit wykreślony w związku ze zmianą Studium z 2023 r.



<sup>161</sup>Grunty komunalne w 2022 r. zajmowały powierzchnię 461 ha w tym 58 ha przekazanych w użytkowanie wieczyste. 53 ha zostały przekazane miejskim jednostkom organizacyjnym, a 179 ha jest zajętych pod drogi. Grunty miejskie 1 stycznia 2022 r. stanowiły 9,7% powierzchni miasta.

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

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

### **Wnioski**

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

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

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

Obszar zmiany Studium położony jest częściowo w granicach:

- 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (rozdz. 8a.1),
- 2) otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (rozdz. 8a.2),
- 3) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (rozdz. 8e),
- 4) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (rozdz. 8e),
- 5) udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy) (rozdz. 8c).

<sup>161</sup> Akapit dodany odpowiednio do stanu z dnia przystąpienia do zmiany Studium z 2023 r.







Ponadto w granicach zmiany Studium zlokalizowane są:

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

### **8a.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu**

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

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

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

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

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

### **8a.2. Otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego**

Mazowiecki Park Krajobrazowy został utworzony Uchwałą Nr XV/75/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Siedlcach z dnia 30 maja 1986 r. w sprawie utworzenia Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Aktualnie obowiązującym aktem, ustalającym park krajobrazowy wraz z otuliną jest Rozporządzenie Nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka.



Park wraz z otuliną obejmuje obszar o powierzchni 23702ha, w tym powierzchnia otuliny wynosi 7992ha. Dla parku krajobrazowego Rozporządzeniem Nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 kwietnia 2004 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka na okres 20 lat, został ustalony plan ochrony.

### 8a.3. Pomniki przyrody

W granicach zmiany Studium zlokalizowane są następujące pomniki przyrody:

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

### 8a.4. Aktualizacja wykazu wojewódzkiej ewidencji zabytków

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

| Lp. | Obiekt                 | Adres              |
|-----|------------------------|--------------------|
| 1.  | dom                    | Chopina 11         |
| 2.  | Dom                    | Chopina 17         |
| 3.  | Dom                    | Fredry 9           |
| 4.  | Dom                    | Fredry 12          |
| 5.  | budynek „Zofiówka”     | Kochanowskiego 10  |
| 6.  | Dom                    | Konopnickiej 4     |
| 7.  | willa "Leonówka"       | Konopnickiej 12/14 |
| 8.  | Pensjonat              | Konopnickiej 7     |
| 9.  | Dom                    | Kilińskiego 7A     |
| 10. | dom                    | Konopnickiej 11    |
| 11. | dom                    | Konopnickiej 22    |
| 12. | pensjonat „Szeliga II” | Kościelna 16       |



|     |   |                              |
|-----|---|------------------------------|
| 13. | dom „Szeliga I”   | Kościelna 18                 |
| 14. | willa   | Kościelna 19                 |
| 15. | willa   | Kościelna 22                 |
| 16. | willa „Podole”  | Kościuszki 15                |
| 17. | willa Gen. Jacymirskiego  | Kościuszki 19                |
| 18. | dom wielorodzinny   | Kościuszki 20                |
| 19. | dom Sanatorium Wiśniewskiego  | Kościuszki 21A               |
| 20. | Sanatorium Wiśniewskiego  | Kopernika 8 i Kościuszki 21A |
| 21. | Willa "Aleksandryn"   | Kościuszki 29                |
| 22. | Willa "Elhade"  | Kościuszki 30                |
| 23. | Willa "Róża"  | Kościuszki 32                |
| 24. | Willa   | Kościuszki 37                |
| 25. | Willa   | Kościuszki 39                |
| 26. | Willa "Danuta"  | Kraśińskiego 2               |
| 27. | Willa "Na Górcie"   | Kruczkowskiego 10            |
| 28. | Willa J. Szwarcza   | Kubusia Puchatka 40          |
| 29. | Willa   | Literacka 10                 |
| 30. | Dom   | Narutowicza 51               |
| 31. | Dom   | Narutowicza 53               |
| 32. | dom wielorodzinny   | Narutowicza 78               |
| 33. | Dom Kultury   | Narutowicza 82C              |
| 34. | Dom   | Piłsudskiego 8/14            |
| 35. | Willa   | Piłsudskiego 9               |
| 36. | Dom   | Piłsudskiego 22              |
| 37. | Willa "Epsztainów"  | Prusa 1/3                    |
| 38. | Willa "Kasperowiczówka"   | Prusa 13                     |
| 39. | Willa "Stasin"  | Reymonta 16                  |
| 40. | willa "Lala"  | Reymonta 29                  |
| 41. | Dom   | Reymonta 36/38               |
| 42. | dom wielorodzinny   | Reymonta 59                  |
| 43. | Budynek d. wagi samochodowej z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie" | Reymonta 83/91               |
| 44. | Dyspozytornia karetek z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"        | Reymonta 83/91               |
| 45. | Kapliczka z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"                    | Reymonta 83/91               |
| 46. | Magazyn laboratorium z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"         | Reymonta 83/91               |



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

#### 8a.4. Aktualizacja rejestru zabytków

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

| Lp. | Obiekt   | Adres             | Nr wpisu                                      |
|-----|--|-------------------|---|
| 1.  | Budynek dawnego Sanatorium Przeciwgruźlicznego Sejmiku Warszawskiego im. Stanisława Okulicza | Samorządowa 16/20 | 1342  |
| 2.  | willa „Nowość II”  | Kościuszki 5      | A-1553<br>decyzja nr 566/2019 z 25.10.2019 r. |
| 3.  | willa „Nowość”   | Kościuszki 7      | A-1554<br>decyzja nr 574/2019 z 8.11.2019 r.  |
| 4.  | Pensjonat Ołtuskiego   | Willowa 6         | A-62] <sup>1621</sup>                         |

[1] zmiana SUiKZP



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

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

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

W granicach zmiany Studium nie występują złoża kopalin.

Zmiana Studium częściowo zlokalizowana jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy). Zbiornik będący obszarem wysokiej ochrony, ma 2085 km<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, szacunkowe jego zasoby dyspozycyjne wynoszą 1000 tys. m<sup>3</sup>/d, a moduł zasobów dyspozycyjnych 5,55 l/skm, średnia głębokość ujęcia 60 m.

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

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

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

- 1) RW20001725588 – Dopływ z Karczewa, potok nizinny piaszczysty, zlewnia JCWP rzecznej na obszarze dorzecza Wisły, status – naturalna, aktualny stan lub potencjał – zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona, dobry stan ekologiczny i chemiczny,
- 2) RW2000192569 – Świder od Świdra Wschodniego do ujścia, Rzeka nizinna piaszczysto-gliniasta, zlewnia JCWP rzecznej na obszarze dorzecza Wisły, status – naturalna, aktualny stan lub potencjał – zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona, dobry stan ekologiczny i chemiczny,





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

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

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

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

#### **8e. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ**

##### **{Obszary szczególnego zagrożenia wystąpienia powodzi}**

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

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

*Zgodnie z art. 88l ust. 1 ustawy prawo wodne, na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:*

- *wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;*





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

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

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

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

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

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne.]<sup>1631</sup>

## 9. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Za zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych zostały przyjęte zadania z wniosków do zmiany studium nadesłanych przez organy uzgadniające oraz

\* Opracowanie PHU MAXI Usługi Urbanistyczne, 2017 r.  
[<sup>1</sup>] zmiana SUiKZP





wynikające z Planu Zagospodarowania [ oraz wniosków złożonych do obecnej zmiany Studium]<sup>1</sup>.

Do podstawowych celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym zaliczyć należy:

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

#### **Wnioski:**

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

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

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





- 3) z zakresu transportu kolejowego – prace na linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk, na odcinku Warszawa – Otwock, Dęblin- Lublin.]<sup>1641</sup>

## 10. OCENA STANU ZAGOSPODAROWANIA MIASTA - OKREŚLENIE POŻĄDANYCH FUNKCJI ROZWOJOWYCH

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

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

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

---

[<sup>1</sup> zmiana SUiKZP



- ~~[nieuporządkowany system komunikacyjny, w tym nie najlepsze powiązania z Warszawą.]<sup>1651</sup>~~

~~[Te negatywne zjawiska decydują o niskiej jakości życia w mieście, co potwierdzają badania socjologiczne.]<sup>1</sup>~~

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

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

~~[Za zupełnie podstawowe i konieczne działania natychmiastowe dla funkcjonowania miasta w obecnym kształcie należy uznać modernizację i rozbudowę systemu drogowo-ulicznego, bez czego niemożliwa jest realizacja planów rozwojowych.]<sup>1</sup>~~

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

---

<sup>1</sup> zmiana SUiKZP



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

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

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

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

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

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

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

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

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



budowę farmy fotowoltaicznej), oraz w edukację ekologiczną wśród mieszkańców Otwocka.]

1661

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

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

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

- nieuporządkowany układ uliczny, szczególnie w rejonie centrum miasta, charakteryzujący się brakiem czytelności oraz brakiem hierarchizacji funkcjonalnej (praktycznie nieodróżniona dostępność ulic bez względu na zasięg powiązań, charakter i wielkość ruchu)
- bardzo słaby stan techniczny układu ulic lokalnych i wewnętrznych – tylko około. 20% z nich ma nawierzchnię twardą ulepszoną, co bardzo utrudnia obsługę wewnętrzną miasta
- ~~[brak dostatecznej ilości bezkolizyjnych przekroczeń linii kolejowej dzielącej miasto~~
- ~~brak przepraw mostowych przez Wisłę na południe od Warszawy, co powoduje wielkie trudności w przejeździe na drugą stronę Wisły, a powstające spiętrzenia ruchu utrudniają też poruszanie się w kierunku Warszawy jak i po Warszawie prawobrzeżnej.]<sup>1</sup>~~

Wady komunikacji publicznej to:

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

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

- budowa przepraw przez Wisłę w ciągu ~~[:-autostrady A-2,]~~<sup>1</sup> drogi nr 721,
- budowa Wschodniej Obwodnicy Warszawy,

---

<sup>[1]</sup> zmiana SUiKZP



- budowa Trasy Olszynki Grochowskiej,
- ~~[modernizacja drogi Warszawa-Lublin-Hrebenne do parametrów trasy ekspresowej i związana z nią budowa węzła na skrzyżowaniu z ul. Żeromskiego,]~~<sup>1671</sup>
- budowa nowego połączenia ciągu ulic Batorego- Matejki- Żeromskiego z drogą Warszawa-Dęblin- Puławy na przedłużeniu ~~[ul. Batorego ciągu ulic Batorego i Warsztatowej]~~<sup>1</sup>,
- budowa ulic wyprowadzających ruch z osiedla Ługi,
- powiązanie Mładza i Jabłonny z ul. Żeromskiego.

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

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

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

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

---

<sup>[1]</sup> zmiana SUiKZP



- centrum badań naukowych i produkcji z zakresu zastosowania nowych technologii np. w medycynie.

*byłby to zespół miejsc pracy na miejscu, w Otwocku, dobrze skomunikowany z Warszawą poprzez drogę krajową nr 17, rozbudowywany w oparciu o już tworzący się zespół usługowo-magazynowo-prodykcyjny w rejonie Narodowego Centrum Jądrowego - w wersji najbardziej idealistycznej byłaby to produkcja ekologicznie czysta i usytuowana blisko placówek medycznych wykorzystujących ją w praktyce leczniczej i rehabilitacyjnej*

- zaplecza dla rozwoju budownictwa jednorodzinnego dla klasy średniej pracującej w Warszawie, ale mieszkającej w Otwocku.

*wymagać to będzie wskazania miejsca lokalizacji zespołu zabudowy rezydencjonalnej, na tyle atrakcyjnego, by przyciągnąć bogatszych inwestorów;*

oraz przede wszystkim

- leczniczej i rekreacyjnej dla aglomeracji warszawskiej.

*leczenie chorób układu oddechowego, krążenia, reumatyzmu i chorób wieku starczego, odnowa biologiczna - wiązać się będą z:*

- *utrzymaniem roli miasta, jako unikalnego ośrodka lecznictwa zamkniętego chorób płucnych i krążenia,*
- *rozwinieniem roli Otwocka jako ważnego rejonu rekreacyjno-wypoczynkowego z usługami typu spa,*
- *wzmocnieniem roli miasta jako ośrodka wypoczynku świątecznego dla aglomeracji warszawskiej.*

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

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





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

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

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

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

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

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





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

[Przed przystąpieniem do zmiany Studium opracowano nową ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka – wykonaną przez PHU Maxi Usługi Urbanistyczne. Analizy zgodności studium z obowiązującym prawem wykazały, że nie jest ono w pełni aktualne, a więc należy uzupełnić opracowanie o brakujące zagadnienia. Ponadto autorzy opracowania zwrócili uwagę na obecność braków merytorycznych zarówno w części uwarunkowań, jak i kierunków.]<sup>1681</sup>

---

[<sup>1</sup> zmiana SUiKZP