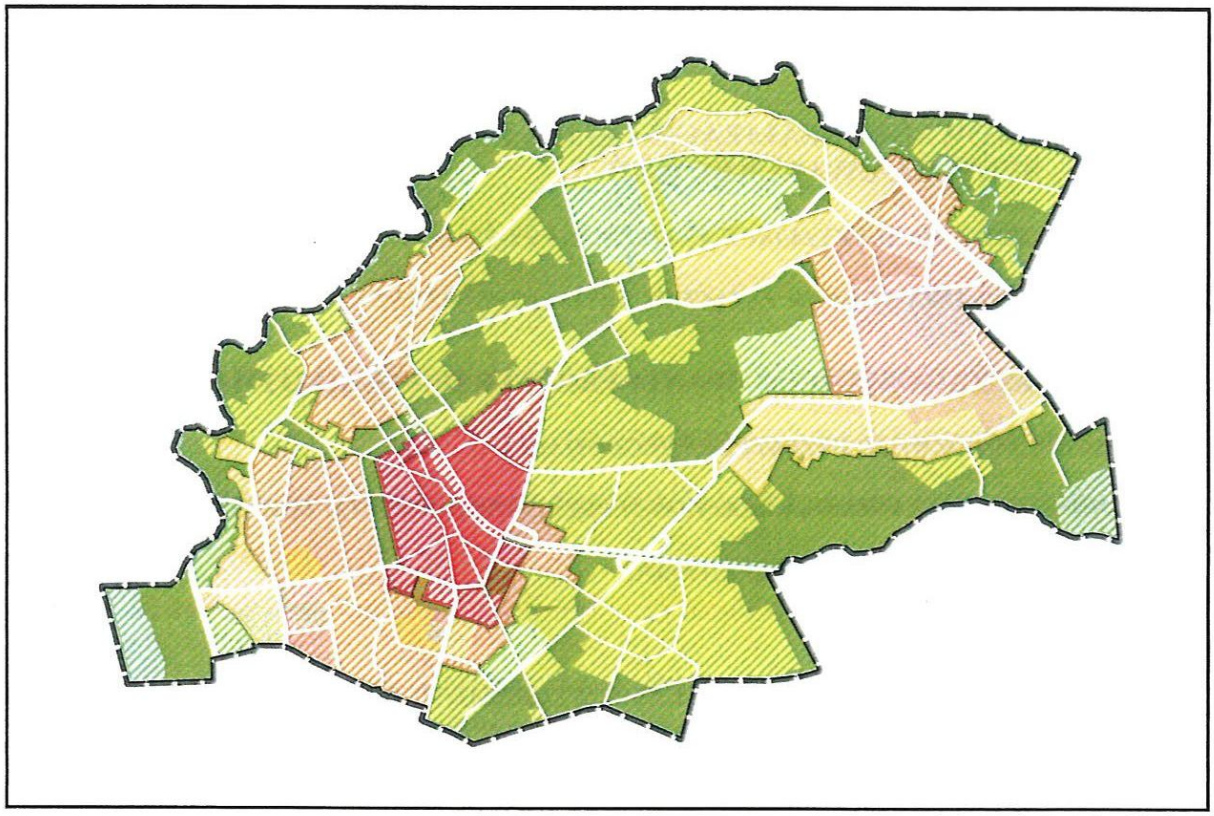
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA

TOM II - K I E R U N K I 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 Zaczkiewicz
mgr inż. Stefan Kowalski

Izabela Katarzyna Sobierajska
mgr inż. arch.
OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW z/s w WARSZAWIE
numer wpisu WA-278

SPIS TREŚCI

TOM II - Kierunki rozwoju

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA 6

1.1. OSIĄGNIĘCIE WYSOKIEGO STANDARDU ZAMIESZKANIA, PRACY I WYPOCZYNKU 6

1.2. WYKSZTAŁCENIE KORZYSTNEGO PRZESTRZENNEGO WIZERUNKU MIASTA 6

1.3. WYKREOWANIE ZNACZĄCEGO OŚRODKA WIELOFUNKCYJNEGO O CHARAKTERZE PONADLOKALNYM 7

1.4. OCHRONA NAJCENNIEJSZYCH ZASOBÓW I WALORÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO 7

2. UWARUNKOWANIA REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA - SYNTEZA UWARUNKOWAŃ 8

2.1. UWARUNKOWANIA SPRZYJAJĄCE REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO 8

2.2. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ PRZESTRZENNY 9

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OTWOCKA 11

3.1. KONCEPCJA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA 11

3.2. KONIECZNE DZIAŁANIA DLA REALIZACJI PRZYJĘTEGO MODELU ROZWOJU 14

3.3. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO 15
3.3.1. Strefy strukturalne 15
3.3.2. Rejony funkcjonalne 17

3.4. KIERUNKI REKOMPOZYCJI STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA 35
3.4.1. Kierunki działań porządkujących, modernizacyjnych i rozwojowych 35
3.4.2. Obszary strategiczne 36
3.4.3. Główne założenia urbanistyczne 37
3.4.4. Kierunki rozwoju infrastruktury społecznej 38

4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE 39

4.1. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO 39
4.1.1.Główne walory środowiska przyrodniczego 39
4.1.2. Obiekty i obszary prawnie chronione 40

4.2. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO 42

5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO MIASTA 44

5.1. ŚRODOWISKO KULTUROWE - OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE 44
5.1.1. Działania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, urbanistyki i architektury 45
5.1.2. Obiekty wpisane do rejestru WKZ 46
5.1.3. Obiekty inne niż wpisane do rejestru WKZ umieszczone w gminnej ewidencji zabytków 48
5.1.4. Archeologiczne dobra kultury 49

5.2. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO 50

6. KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJI WYPOCZYNKOWO-LECZNICZEJ I REKREACYJNEJ 51

7. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU TRANSPORTU 53

7.1. CELE I KIERUNKI ROZWOJU 53

7.2. ROZWÓJ SYSTEMU KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ 53
7.2.1. Układ drogowo-uliczny 53
7.2.2. Komunikacja zbiorowa 55
7.2.3. Parkowanie 55
7.2.4. Ścieżki rowerowe 56

7.3. SIEĆ POWIĄZAŃ SYSTEMU TRANSPORTU 56
7.3.1. Układ drogowo-uliczny 56
7.3.2. Komunikacja zbiorowa 59
7.3.3. Parkowanie 59
7.3.4. Ścieżki rowerowe 60

7.4. DODATKOWE POSTULOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ DLA UZYSKANIA PLANOWANEGO KSZTAŁTU SYSTEMU TRANSPORTOWEGO 61

8. SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ- KONCEPCJA ROZWOJU 62

8.1. ZAKRES INWESTYCJI DLA URUCHOMIENIA TERENÓW ROZWOJOWYCH 62

8.2. CELE I KIERUNKI ROZWOJU 62
8.2.1. Zaopatrzenie w wodę 62
8.2.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych 63
8.2.3. Usuwanie odpadów stałych 64
8.2.4. Zaopatrzenie w gaz 65
8.2.5. Zaopatrzenie w ciepło 65
8.2.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną 66
8.2.7. Telekomunikacja 67

9. OBSZARY WYZNACZONE DO OBJĘCIA OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 67

9.1 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 67
9.1.1. Obszary wskazane na podstawie przepisów odrębnych 67
9.1.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości 67
9.1.3. Obszary przestrzeni publicznych 67
9.1.4. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 68

9.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE 68

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 69

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH 70

11.1. OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ 70

11.2. OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH 71

12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI 72

12.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ 72

12.2.OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI 72

12. 3. OBSZARY WSKAZANE DO REWITALIZACJI 72

12.4. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI 73

13. ZAGOSPODAROWANIE ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM KRYZYSOWYM 73

14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH 74

15. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM 74

15.1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM ROZWIĄZAŃ 74

15.2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM 75
15.2.1. Koncepcja rozwoju przestrzennego miasta 75
15.2.2. Konieczne działania dla realizacji przyjętego rozwoju 76
15.2.3. Kierunki rozwoju przestrzennego 76
15.2.4. Kierunki rekompozycji struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta 77
15.2.5. Środowisko przyrodnicze 78
15.2.6. Środowisko kulturowe 78
15.2.7. Kierunki rozwoju funkcji wypoczynkowo-leczniczej i rekreacyjnej 79
15.2.8. Kierunki kształtowania systemu transportu 79
15.2.9. Systemy infrastruktury technicznej - koncepcja rozwoju 80
15.2.10. Obszary wyznaczone do objęcia obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 80
15.2.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej 80
15.2.12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych 81
15.2.13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny 81
15.2.14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych 81
15.2.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji 81
15.2.16. Zagospodarowanie związane z zarządzaniem kryzysowym 81
15.2.17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych 82

WPROWADZENIE - ZASADY I ZAKRES USTALEŃ STUDIUM

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

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

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

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

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

całego regionu cieszą się większym zainteresowaniem potencjalnych inwestorów usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym.

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

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

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

1.1. OSIĄGNIĘCIE WYSOKIEGO STANDARDU ZAMIESZKANIA, PRACY I WYPOCZYNKU

Poprawa warunków (jakości) życia mieszkańców miasta poprzez działania przestrzenne polega na podnoszeniu standardu zagospodarowania przestrzennego miejsc zamieszkania, pracy i wypoczynku. W działaniach tych kluczowe znaczenie mają przemiany o charakterze jakościowym dotyczące przede wszystkim: rozwoju budownictwa mieszkaniowego, rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, poprawy wyposażenia poszczególnych rejonów miasta w obiekty usług, tworzenia warunków do powstawania nowych miejsc pracy, w tym w zespołach usługowo-produkcyjnych w pobliżu drogi krajowej nr 17, tworzenia miejsc do wypoczynku oraz wykreowania systemu przestrzeni publicznych.

1.2. WYKSZTAŁCENIE KORZYSTNEGO PRZESTRZENNEGO WIZERUNKU MIASTA

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

1.3. WYKREOWANIE ZNACZĄCEGO OŚRODKA WIELOFUNKCYJNEGO O CHARAKTERZE PONADLOKALNYM

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

1.4. OCHRONA NAJCENNIEJSZYCH ZASOBÓW I WALORÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

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

2. UWARUNKOWANIA REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA - SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

2.1. UWARUNKOWANIA SPRZYJAJĄCE REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Cechy, które sprzyjają rozwojowi Otwocka to:

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

- peryferyjne położenie w stosunku do aglomeracji warszawskiej ograniczające jej niekorzystne oddziaływanie na stan środowiska przyrodniczego;
- brak wewnętrznych zagrożeń i uciążliwości dla środowiska przyrodniczego i zdrowia mieszkańców dzięki konsekwentnie prowadzonej polityce na rzecz ochrony zasobów przyrodniczych (preferowania czystych nośników ciepła, rozwój kanalizacji, uregulowana, konsekwentnie unowocześniana gospodarka odpadami płynnymi i stałymi);
- zasoby przyrodnicze miasta wyróżniające się ilościowo i jakościowo na tle innych gmin regionu; dotyczy to szczególnie lasów, wód otwartych (Wisła i Świder) i klimatu;
- bezpośrednie sąsiedztwo cennych elementów środowiska przyrodniczego, wspomaganych przez silne, dobrze chronione układy przyrodnicze o zasięgu regionalnym;
- dobrze rozbudowany i zorganizowany, względnie autonomiczny system obsługi technicznej miasta (oczyszczalnia ścieków, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa, komunalne ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, składowisko odpadów, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu) z dużymi rezerwami rozwojowymi, obejmujący praktycznie cały obszar miasta;
- stosunkowo duża liczba zatrudnionych w oświacie i wychowaniu oraz w nauce i rozwoju techniki; może to wpłynąć na zaszczepienie ducha innowacyjności w gospodarce lokalnej;
- stosunkowo duże rezerwy gruntów, które można przeznaczyć pod zabudowę;
- stosunkowo niskie ceny gruntów budowlanych, w porównaniu do cen gruntów w Warszawie;
- dobre położenie w stosunku do rynku pracy w stolicy;
- koncentracja obiektów usługowych o zasięgu ponadlokalnym;
- duże zasoby budownictwa komunalnego, stwarzające szansę na prowadzenie przez władze miasta samodzielnej polityki mieszkaniowej związanej z potrzebami wspólnoty samorządowej.

2.2. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ PRZESTRZENNY

Cechy, które obecnie ograniczają rozwój Otwocka to:

- dynamiczny rozwój ośrodków konkurencyjnych w obszarze aglomeracji warszawskiej;
- niska estetyka strefy centralnej miasta;

- brak wyraźnie ukształtowanego centrum miejskiego, właściwego dla miasta średniej wielkości (trudności obiektywne jego kształtowania wynikają ze sposobu zabudowy centrum, struktury własności terenów, układu drogowo - ulicznego);
- zły stan techniczny wielu budynków będących pod ochroną konserwatorską;
- znaczne rozproszenie obiektów zabytkowych w strukturze przestrzennej miasta utrudniające percepcję specyficznego klimatu kulturowego, z którego Otwock był znany w okresie międzywojennym;
- brak w przestrzeni miasta układu atrakcyjnych terenów publicznych;
- brak czytelności układu przestrzennego z powodu nie wykształcenia charakterystycznych, łatwych do zapamiętania elementów struktury przestrzennej – elementów krystalizujących;
- niewielkie rezerwy terenów o dobrych warunkach geotechnicznych dla posadowienia budynków w stosunku do ogólnej puli rezerw terenowych pod rozwój strefy zainwestowania miejskiego;
- zagubienie tożsamości miasta jako ośrodka wypoczynkowego spowodowane intensywnym rozwojem terenów zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej o niskim standardzie architektonicznym;
- zaniżone parametry techniczne istniejących ulic (wzdłuż których usytuowana jest zwarta zabudowa) w stosunku do funkcji, jakie z konieczności pełnią w układzie komunikacji miasta;
- brak istniejących bezkolizyjnych połączeń komunikacyjnych samochodowych i pieszych pomiędzy zachodnią i wschodnią częścią miasta, rozdzielonych linią kolejową;
- bardzo niski udział w układzie komunikacyjnym miasta ulic o utwardzonej nawierzchni, zwłaszcza w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- niewystarczająca sieć urządzonych i oznakowanych dróg rowerowych, znikoma długość samodzielnych urządzonych ciągów pieszych;
- uzależnienie usprawnienia komunikacji z Warszawą od inwestycji, na które władze miasta mają nieduży wpływ (nowe przeprawy mostowe przez Wisłę w Warszawie i Józefowie, modernizacja istniejących i budowa nowych dróg szybkiego ruchu);
- w części centrum oraz w obszarach mieszkaniowych brak wydzielonych stref i elementów wyposażenia ulic służących uspokajaniu ruchu samochodowego;

- niekorzystna struktura własnościowa terenów chronionych; stanowią one mozaikę terenów komunalnych, skarbu państwa i gruntów prywatnych, co utrudnia sprawną organizację ochrony przyrody;
- niekorzystna parcelacja, struktura własnościowa i wiekowa lasów;
- praktycznie zanikająca produkcja rolnicza, związany z tym problem dotyczący wykorzystania gruntów porolnych i wywieranie coraz silniejszej presji na zmianę przeznaczenia dotychczasowych gruntów rolnych o złych warunkach geotechnicznych na grunty budowlane;
- brak systemu odprowadzania wód opadowych z terenów komunikacji publicznej, związany często z brakiem nawierzchni;
- ograniczenia inwestycyjne spowodowane strefami ochronnymi od punktowych i sieciowych elementów infrastruktury technicznej (gazociągi, linie wysokiego napięcia, składowisko odpadów);
- mała liczba miejsc pracy w stosunku do liczby mieszkańców (szczególnie jak na ponadlokalny ośrodek obsługowy);
- niski (relatywnie) poziom nakładów inwestycyjnych i niski poziom dochodów budżetu „wypracowanych na miejscu", wynikający z niewielkiej ilości terenów usługowych i produkcyjnych w stosunku do terenów mieszkaniowych;
- nieuporządkowany system komunikacyjny, w tym brak obwodnicy części śródmiejskiej miasta;
- brak systemu kanalizacji deszczowej.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OTWOCKA

3.1. KONCEPCJA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

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

Główne atuty miasta to:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. KONIECZNE DZIAŁANIA DLA REALIZACJI PRZYJĘTEGO MODELU ROZWOJU

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

- wykreowanie centrum Otwocka poprzez:
  - wyznaczenie terenów usługowych,
  - uporządkowanie komunikacji, w tym wyznaczenie strefy ruchu pieszego,
- zachowanie „zielonego trzonu" miasta, którego głównymi elementami są:
  - zalesione wały i wzniesienia wydmowe,
  - mniejsze zespoły leśne pełniące funkcje obszarów przewietrzających tereny zabudowy miejskiej, łączące główne ciągi ekologiczne terenu,
  - lasy wewnątrz miasta, mające korzystne oddziaływanie na warunki klimatu lokalnego, mogące mieć znaczenie rekreacyjne;
  - dolina rzeki Świder o naturalnym i atrakcyjnym ukształtowaniu,
- uporządkowanie układu komunikacyjnego miasta poprzez działania modernizacyjne oraz realizację obwodnicy śródmieścia,
- uzbrojenie nowych terenów rozwojowych we wschodniej części miasta,
- lobbowanie na rzecz stworzenia lepszego połączenia miasta Otwocka z aglomeracją warszawską poprzez budowę tras i przepraw mostowych, umożliwiających sprawną komunikację kołową przez Wisłę na południe od Trasy Siekierkowskiej (droga wojewódzka 721),
- uporządkowanie statusu prawnego nieruchomości gruntowych,
- „wyposażenie" w plany miejscowe oraz uzbrojenie terenów nadających się pod budownictwo i ośrodki rekreacyjne oraz usługowe,

- nawiązanie współpracy z placówkami naukowymi i badawczymi oraz z prywatnymi instytucjami badawczo-produkcyjnymi w celu usytuowania w mieście placówek naukowo-badawczych i leczniczych tych instytucji,
- poszukiwanie środków na konserwację starych, zabytkowych budynków poprzez, między innymi, pozyskiwanie nowych właścicieli zapewniających ich prawidłową eksploatację,
- wyznaczenie terenów dla nowej zabudowy, ukształtowanie zespołu - założenia leczniczo-wypoczynkowego, skupiającego obiekty i obszary przeznaczone do aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych,
- ukształtowanie ciągu związanego z wypoczynkiem nadwodnym.

3.3. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Wielowątkowość zagospodarowania przestrzennego Otwocka to cecha, która ukształtowała się w wyniku specyficznej, zmiennej historii jego rozwoju. Z jednej strony wprowadziło to chaos przestrzenny, z drugiej, może być zaczynem do wykreowania wyrazistych zróżnicowanych stref i obszarów, które uporządkowane i łatwe do identyfikacji stworzą szansę czytelnej zróżnicowanej oferty dla użytkowników przestrzeni miasta. Wielowątkowość struktury miasta ma charakter wielowarstwowy: dotyczy zarówno zróżnicowanej struktury funkcjonalnej, jak i zróżnicowanej budowy strukturalnej. Uwypuklenie tych częściowo niezależnych warstw ułatwi organizację przestrzeni miejskiej.

3.3.1. Strefy strukturalne

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

- Strefa city – usytuowana w centralnej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie stacji kolejowej, skupiająca większe placówki administracyjne, handlowe, bankowe itp. i obejmująca tereny zabudowy o dużej intensywności;
  maksymalna wysokość w tej strefie to:
  - *dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:*
    - *18 m w części strefy pomiędzy linią kolejową a ciągiem ulic Kołłątaja-Staszica-Karczewska,*
    - *od 12 m do 16 m - zgodnie z oznaczeniami stref wysokościowych na rysunku nr 3 pt. „Kierunki rozwoju miasta",*
  - *12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*

maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:

- *2,0 dla zabudowy usługowej,*
- *1,5 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,*
- *0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*

- *Strefa śródmiejska* – obejmująca tereny zabudowy intensywnej otaczającej tereny strefy city;

  maksymalna wysokość w tej strefie to:
  - *dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – zgodnie z oznaczeniami stref wysokościowych na rysunku pt. „Kierunki rozwoju miasta",*
  - *12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*

  maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:
  - *od 1,0 do 1,5 dla zabudowy wielorodzinnej, w zależności od stref wysokościowych,*
  - *od 1,2 do 1,5 dla zabudowy usługowej, w zależności od stref wysokościowych,*
  - *0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*

- *Strefa miejska* – obejmująca tereny historycznie ukształtowanych jednostek osadniczych: części Świdra wschodniego i zachodniego przy ul. Jana Pawła II, Kresy, przylegającą do śródmieścia część Soplicowa i Śródborowa oraz Ługi, a także obejmująca rejon przystanku kolejowego Świder oraz rejon Narodowego Centrum Badań Jądrowych (d. Instytutu Energii Atomowej) i drogi krajowej nr 17, skupiająca zabudowę o średniej intensywności, w większości na działkach o prawidłowych podziałach geodezyjnych;

  maksymalna wysokość w tej strefie to 12,0m z dopuszczeniem realizacji zabudowy o wysokości 13,0m dla zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej;

  maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:
  - *1,2 dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej;*
  - *0,5 dla zabudowy jednorodzinnej;*

- *Strefa podmiejska* - obejmująca tereny zabudowy o niskiej intensywności, dominująca we wschodniej części miasta (dawne wsie) i w pasie nadzalewowym Świdra u jego ujścia do Wisły;

  maksymalna wysokość w tej strefie to 12,0 m;

  maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:
  - *0,4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
  - *0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;*
  - *1,0 dla zabudowy usługowej w terenach M;*

- *2,0 dla pozostałej zabudowy usługowej i produkcyjnej;*

- *Strefa przyrodnicza* – obejmująca zarówno tereny lasów, zieleńców, parków, układów wydmowych, zadrzewień łęgowych doliny Świdra, z występującymi sporadycznie obiektami o funkcjach wypoczynkowych i unikatowych, jak i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o charakterze leśnym i zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej małogabarytowej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 3. Zagospodarowanie strefy musi być podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody;
  - *maksymalna wysokość w tej strefie to:*
    - *12 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;*
    - *10 m dla pozostałej zabudowy;*
  - *maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:*
    - *0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;*
    - *0,3 dla pozostałej zabudowy.*

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

3.3.2. Rejony funkcjonalne

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

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

Zasady zagospodarowania rejonów mieszkaniowych:

- w strefie obok funkcji mieszkaniowej należy zapewnić niezbędną ilość usług podstawowych,
- dopuszczona jest funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, nie kolidująca z funkcją mieszkaniową terenów,
- rodzaj i charakter zabudowy powinien uwzględniać wymogi obejmującej go strefy strukturalnej;
- należy dążyć do ujednolicenia charakteru zabudowy w ramach kwartałów lub w ramach ulic;

- uwalnianie terenów pod zabudowę powinno następować przy zapewnieniu zaopatrzenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną (Świder Zachodni, Świdry Wielkie, Kresy, Ługi), po regulacji własności i niewłaściwych podziałów;
- kontrola kolejności zajmowania pod zabudowę poszczególnych kwartałów - powinna obowiązywać zasada: najpierw uzbrojenie potem zabudowa;
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy.

Rejony mieszkaniowe obejmują tereny:

- mieszkaniowo-usługowe – M/U,
- mieszkaniowe – M.

Tereny mieszkaniowo-usługowe M/U – to tereny wskazane dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy usługowej o znaczeniu lokalnym i ogólnomiejskim, zarówno z zakresu usług socjalnych jak i komercyjnych, oraz zabudowy mieszkaniowej intensywnej i średnio intensywnej; dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o postulowanej maksymalnej powierzchni działki 800m², z wyjątkami wskazanymi w tabeli;

Tereny mieszkaniowe M - to tereny wskazane dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów (wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa), z dopuszczeniem wszystkich usług podstawowych.

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

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

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

Na terenach obecnie leśnych, w granicach obszarów M/U i M, Studium dopuszcza zachowanie lasów.

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog czynna (%)	Wielkość działek (m^2)	Pow. wydzielenia (ha)
M/U-1	miejska	45	500	19,32
M/U-2	miejska	45	500	37,97
M/U-3	miejska	45	500	9,41
M/U-4	miejska	45	500	8,17
M/U-5	miejska	45	500	30,19
M/U-6	miejska	60 (55)	500	6,80
M/U-7	miejska	60 (55)	800	14,24
M/U-8	miejska	60 (55)	800	12,63
M/U-9	miejska	60 (55)	800	10,02
M/U-10	miejska	60 (55)	800	11,43
M/U-11	miejska	60 (55)	800	5,77
M/U-12	miejska	60 (55)	800	2,53
M/U-13	miejska	60 (55)	800	6,51
M/U-14	miejska	60 (55)	800	4,88
M/U-15	miejska	60 (55)	800	7,64
M/U-16	śródmiejska	60 (55)	800	22,50
M/U-17	śródmiejska	60 (55)	800	27,70
M/U-18	miejska	70 (65)	1500	14,52
M/U-19	miejska	60 (55)	1500	13,55
M/U-20	miejska	60 (55)	1500	3,53
M/U-21	miejska	60 (55)	1500	12,55
M/U-22	miejska	40 (25)	800	3,20
M/U-23	miejska	60 (55)	800	19,01
M/U-24	miejska	60 (55)	800	7,14
M/U-25	podmiejska	40 (25)	500	12,79
M/U-26	podmiejska	60 (55)	1000	14,00
M/U-27	podmiejska	60 (55)	1000	11,42
M/U-28	miejska	60 (55)	800	6,00
M/U-29	podmiejska	60 (55)	800	13,36
M-1	podmiejska	60 (55)	1500	7,01
M-2	podmiejska	60 (55)	1500	7,11
M-3	miejska	60 (55)	800	22,37

M-4	podmiejska	70 (65)	1000	9,21
M-5	miejska	60 (55)	800	11,03
M-6	miejska	60 (55)	800	13,62
M-7	miejska	60 (55)	500	8,00
M-8	miejska	60 (55)	500	11,17
M-9	miejska	60 (55)	1000	6,70
M-10	miejska	60 (55)	800	35,23
M-11	miejska	50 (45)	500	25,28
M-12	miejska	60 (55)	800	4,02
M-13	miejska	60 (55)	800	14,53
M-14	miejska	60 (55)	800	9,95
M-15	miejska	60 (55)	800	25,19
M-16	miejska	60 (55)	800	2,30
M-17	miejska	60 (55)	800	23,67
M-18	miejska	60 (55)	800	17,78
M-21	podmiejska	60 (55)	800	16,63
M-22	podmiejska	60 (55)	800	11,80
M-23	podmiejska	60 (55)	800	74,69
M-24	podmiejska	60 (55)	800	31,12
M-25	miejska	60 (55)	800	5,70
M-26	podmiejska	60 (55)	1000	6,07
M-27	miejska	60 (55)	1000	6,75
M-28	podmiejska	70 (65)	1000	95,32
M-29	podmiejska	70 (65)	1000	1,08
M-30	miejska	60 (55)	800	18,00
M-31	podmiejska	60 (55)	800	47,94
M-32	podmiejska	60 (55)	800	34,05
M-33	podmiejska	60 (55)	800	35,34
M-34	podmiejska	70 (65)	800	14,51
M-35	podmiejska	70 (65)	800	9,91

3.3.2.2. ***Rejony przyrodniczo-mieszkaniowe*** - obejmują tereny leśne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i niezbędnych usług. Zagospodarowanie rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych musi uwzględnić rolę tych terenów jako pasa buforowego i wspomagającego rejony przyrodniczo-wypoczynkowe oraz rygory wynikające z położenia w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w Mazowieckim Parku Krajobrazowym - na obszarze

WOChK-u Studium nie wskazuje nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na wydmach - dopuszczone jest jedynie zachowanie zabudowy już tu istniejącej;

Zasady zagospodarowania rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych:

- nową zabudowę należy realizować głównie jako rezydencje lub wolno stojącą zabudowę jednorodzinną na dużych działkach o powierzchni nie mniejszej niż określona dla poszczególnych wydzieleń funkcjonalno-przestrzennych;
- obok funkcji mieszkaniowej preferowana jest lokalizacja usług unikatowych, takich jak: szeroko pojęte usługi zdrowia – odnowa biologiczna, chirurgia estetyczna, rehabilitacja, domy opieki dla osób starszych lub wymagających opieki oraz szkoły artystyczne z campusem, usługi o profilu lecznictwa uzdrowiskowego typu *spa*, ośrodki pracy twórczej, ośrodki szkoleniowe, konferencyjno-wypoczynkowe, a także pensjonaty, hotele, zamknięte kluby, stowarzyszenia;
- należy zachować i wzmocnić, poprzez restytucję zadrzewień alejowych, zachowaną kompozycję urbanistyczną sieci ulic (powrót do osiedli ogrodów);
- należy prowadzić aktywną politykę na rzecz rewaloryzacji zachowanych budynków reprezentujących tzw. styl otwocki w architekturze, z uwzględnieniem nowej, całorocznej funkcji tych budynków;
- należy zobligować właścicieli działek do utrzymania charakteru leśnego powierzchni działek;
- należy prowadzić politykę na rzecz ograniczania wtórnych podziałów działek w celu przeciwdziałania rozdrobnieniu kompleksów leśnych i zachowania przedwojennej historycznej parcelacji;
- uwalnianie terenów pod zabudowę powinno następować po zlikwidowaniu zaniedbań w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- rodzaj i charakter zabudowy powinien uwzględniać wymogi obejmującej ją strefy strukturalnej;
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy.

Rejony przyrodniczo-mieszkaniowe obejmują:

- tereny zieleni leśnej dopuszczone do zabudowy ekstensywnej – ME,
- tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych – MNL.

Tereny mieszkaniowe zabudowy ekstensywnej ME – to tereny, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej, o kubaturze zbliżonej do kubatury budynku jednorodzinnego (*tj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących, o ilości mieszkań ograniczonej do 6-ciu*); minimalna powierzchnia działki budowlanej w zabudowie jedno- i wielorodzinnej małogabarytowej powinna wynosić 1500m², przy czym dopuszcza się obniżenie tego współczynnika dla niektórych wydzieleń funkcjonalno - przestrzennych – zgodnie ze wskazaniami zawartymi w tabeli wydzieleń oraz na schematach graficznych; dopuszczona jest lokalizacja usług podstawowych o znaczeniu lokalnym, zarówno publicznych jak i komercyjnych;

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

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

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

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

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

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog czynna (%)	Wielkość działek (m^2)	Pow. wydzielenia (ha)
ME-1	przyrodnicza	70 (65)	1500	13,36
ME-2	przyrodnicza	70 (65)	1500	4,84
ME-3	przyrodnicza	70 (65)	1500	6,02
ME-4	przyrodnicza	60 (55)	800	20,79
ME-5	przyrodnicza	60 (55)	800	34,06
ME-6	przyrodnicza	65 (70)	1200	16,45
ME-7	przyrodnicza	60 (55)	1000	18,54
ME-8	przyrodnicza	70 (65)	1500	31,45
ME-9	przyrodnicza	65 (70)	1000	6,55
ME-10	przyrodnicza	70 (65)	1500	4,04
ME-11	przyrodnicza	70 (65)	1500	10,32
ME-12	przyrodnicza	70 (65)	2500	6,23
ME-13	przyrodnicza	70 (65)	1500	10,33
ME-14	przyrodnicza	70 (65)	1500	56,91
ME-15	przyrodnicza	70 (65)	1000	16,48
ME-16	przyrodnicza	70 (65)	1000	4,12
ME-17	przyrodnicza	70 (65)	1500	14,79
ME-18	przyrodnicza	70 (65)	1500	16,34
ME-19	przyrodnicza	70 (65)	2500	3,77
MNL-1	przyrodnicza	70 (65)	2500	4,54
MNL-2	przyrodnicza	70 (65)	1500	19,60
MNL-3	przyrodnicza	70 (65)	1500	13,85
MNL-4	przyrodnicza	70 (65)	2500	2,07
MNL-5	przyrodnicza	70 (65)	1000	5,98
MNL-6	przyrodnicza	80 (75)	1500	4,20
MNL-7	przyrodnicza	70 (65)	1500	2,57
MNL-8	przyrodnicza	80 (75)	1500	2,88
MNL-9	przyrodnicza	80 (75)	2500	20,51
MNL-10	przyrodnicza	80 (75)	2500	3,20
MNL-11	przyrodnicza	80 (75)	1000	21,47

MNL-12	przyrodnicza	80 (75)	1500	19,90
MNL-13	przyrodnicza	80 (75)	2500	37,11
MNL-14	przyrodnicza	80 (75)	2500	7,33
MNL-15	przyrodnicza	70 (65)	1500	6,81
MNL-16	przyrodnicza	80 (75)	1500	17,88
MNL-17	przyrodnicza	80 (75)	1500	7,78
MNL-18	przyrodnicza	80 (75)	1500	7,52
MNL-19	przyrodnicza	80 (75)	1500	5,89
MNL-20	przyrodnicza	80 (75)	1500	11,28
MNL-21	przyrodnicza	80 (75)	2500	11,05
MNL-22	przyrodnicza	80 (75)	2500	10,90
MNL-23	przyrodnicza	80 (50)	2500	46,93
MNL-24	przyrodnicza	80 (75)	2000	11,21
MNL-25	przyrodnicza	80 (75)	2500	57,70
MNL-26	przyrodnicza	80 (75)	2000	69,83
MNL-27	przyrodnicza	80 (75)	1500	10,52
MNL-28	przyrodnicza	80 (75)	1500	35,43
MNL-29	przyrodnicza	80 (75)	2500	6,86
MNL-30	przyrodnicza	70 (65)	1500	4,83
MNL-31	przyrodnicza	70 (65)	1500	20,21
MNL-32	miejska	60 (55)	1500	12,88
MNL-33	miejska	60 (55)	2500	16,28
MNL-34	przyrodnicza	80 (75)	1000	0,82
MNL-35	przyrodnicza	70 (65)	1500	35,49
MNL-36	przyrodnicza	70 (65)	1500	12,85
MNL-37	przyrodnicza	80 (75)	1500	16,15
MNL-38	przyrodnicza	80 (75)	2500	25,81
MNL-39	przyrodnicza	90	5000	11,24
MNL-40	przyrodnicza	90	5000	109,03
MNL-41	przyrodnicza	80 (75)	1500	18,04
MNL-42	przyrodnicza	90	5000	15,80
MNL-43	przyrodnicza	90	5000	10,07
MNL-44	przyrodnicza	90	5000	23,11

3.3.2.3. Rejony przyrodniczo-wypoczynkowe – obejmują szpitale, ośrodki *spa* z parkami towarzyszącymi, tereny leśne i układ terenów zieleni urządzonej mający zaspokajać potrzeby

mieszkańców i użytkowników w zakresie regeneracji, wypoczynku codziennego i świątecznego. Układ ten należy stworzyć w oparciu o istniejące parki i zieleńce.

Zasady zagospodarowania rejonów przyrodniczo-wypoczynkowych

- obok obiektów o funkcji wypoczynkowej, dopuszczona jest na terenach wskazanych jako tereny dopuszczone do zabudowy, lokalizacja usług unikatowych, takich jak: szeroko pojęte usługi zdrowia – odnowa biologiczna, usługi o profilu lecznictwa uzdrowiskowego typu *spa*, usługi sportu typu fitness, a także usług wypoczynkowych o charakterze ponadlokalnym (wypoczynek świąteczny i okazjonalny) wraz z towarzyszącymi im obiektami gastronomii czy drobnego handlu oraz pensjonatami;
- zaadaptowanie terenów leśnych na rzecz funkcji rekreacyjnej powinno uwzględnić zmienne warunki siedliskowe i chłonność rekreacyjną tych terenów oraz wymagania ochrony przyrody dla rezerwatu Świder oraz pozostałych rezerwatów;
- szczególny nacisk należy położyć na zapewnienie bezpieczeństwa wypoczywającym, zorganizowanie parkingów i wyposażenie terenów w podstawowe urządzenia sanitarne;
- w układzie terenów zieleni publicznej należy uwzględnić istniejące i projektowane ośrodki sportowe.

Rejony przyrodniczo-wypoczynkowe obejmują tereny:

- leśne i zieleni naturalnej położone w granicach form ochrony przyrody, w tym tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego – ZN/ZL,
- leśne – ZL,
- parków leśnych – ZL/ZP,
- zieleni publicznej, w tym ogródków działkowych – ZP,

oraz

- tereny usług zdrowia - UZ,
- tereny usług turystyki i sportu – CUT,
- tereny usług sportu i rekreacji (aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych) - US/ZR.

Tereny leśne i zieleni naturalnej położone w granicach form ochrony przyrody, w tym tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego – ZN/ZL - to tereny lasów państwowych i prywatnych dopuszczone do adaptacji na funkcje rekreacyjne bez prawa zabudowy z wyjątkiem związanej

z gospodarką leśną oraz z wyjątkiem terenów oznaczonych jako „zabudowa na terenach ZN/ZL";

Tereny leśne ZL - to tereny lasów państwowych i prywatnych dopuszczone do adaptacji na funkcje rekreacyjne bez prawa zabudowy, z wyjątkiem terenów oznaczonych jako „zabudowa na terenach ZL" ;

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

Tereny zieleni publicznej ZP – to tereny, dla których ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, zarówno wysokiej jak i niskiej, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy kubaturowej związanej z funkcją rekreacyjną o wielkości ograniczonej do 50 m² na jeden obiekt, z wyjątkiem terenu Parku Miejskiego wyłączonego z zabudowy;

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

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

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

- należy zorganizować parkingi dla obsługi ośrodka oraz ruchu turystycznego w rejonie doliny Świdra.

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

W przypadku dopuszczenia na terenach Ls, ZP i LZ/ZP terenów zabudowy (wg rysunku nr 1) w nawiasach podano dopuszczone obniżenie wskaźnika dla działek budowlanych, przy czym szczegółowe wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych działek należy ustalić w planach miejscowych w oparciu o faktycznie istniejące wskaźniki, z uwzględnieniem przepisów wynikających z ochrony przyrody.
W tabelach zapisano minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (w nawiasach dopuszczone obniżenie wskaźnika w planach miejscowych, wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Minimalne powierzchnie działek budowlanych dla poszczególnych terenów dotyczą nowo tworzonych działek. Wskaźniki na terenach ZN/ZL dotyczą istniejącej, zachowywanej zabudowy.

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog czynna(%)	Wielkość działek (m^2)	Pow. wydzielenia (ha)
ZN/ZL-1	przyrodnicza	90		59,55
ZN/ZL-2	przyrodnicza	90 (75)	1500	54,93
ZN/ZL-3	przyrodnicza	90		8,44
ZN/ZL-4	przyrodnicza	90		0,77
ZN/ZL-5	przyrodnicza	90 (75)	1500	73,05

ZN/ZL-6	przyrodnicza	90		1,00
ZN/ZL-7	przyrodnicza	90 (75)	1500	46,89
ZN/ZL-8	przyrodnicza	90		3,45
ZN/ZL-9	przyrodnicza	90		29,41
ZN/ZL-10	przyrodnicza	90		2,89
ZN/ZN-11	przyrodnicza	90		4,99
ZN/ZL-12	przyrodnicza	90		26,46
ZN/ZL-13	przyrodnicza	90		9,53
ZN/ZL-14	przyrodnicza	90 (75)	2500	90,89
ZN/ZL-15	przyrodnicza	90 (75)	1500	6,47
ZN/ZL-16	przyrodnicza	90 (75)	1500	35,19
ZN/ZL-17	przyrodnicza	90		30,40
ZN/ZL-18	przyrodnicza	90		10,73
ZN/ZL-19	przyrodnicza	90		13,53
ZN/ZL-20	przyrodnicza	90 (75)	1500	82,95
ZN/ZL-21	przyrodnicza	90		94,98
ZN/ZL-22	przyrodnicza	90		33,29
ZN/ZL-23	przyrodnicza	90		41,12
ZN/ZL-24	przyrodnicza	90		9,12
ZN/ZL-25	przyrodnicza	90		29,07
ZN/ZL-26	przyrodnicza	90		30,40
ZN/ZL-27	przyrodnicza	90		192,56
ZN/ZL-28	przyrodnicza	90		74,01
ZN/ZL-29	przyrodnicza	90		33,19
ZN/ZL-30	przyrodnicza	90		1,94
ZN/ZL-31	przyrodnicza	90		26,19
ZL-1	przyrodnicza	90		13,99
ZL-2	przyrodnicza	90		3,77
ZL-3	przyrodnicza	90		2,86
ZL-4	przyrodnicza	90		7,33
ZL/ZP-1	przyrodnicza	90 (75)	1500	9,18
ZL /ZP-2	przyrodnicza	90		7,61
ZL /ZP-3	przyrodnicza	90 (75)		2,69
ZL /ZP-4	przyrodnicza	90 (75)	1500	3,30
ZL /ZP-5	przyrodnicza	90		1,56
ZL /ZP-6	przyrodnicza	90		0,27
ZL /ZP-7	przyrodnicza	80 (75)	1500	7,11

ZL /ZP-8	przyrodnicza	80 (75)	1500	5,67
ZL /ZP-9	przyrodnicza	80 (65)	1500	6,28
ZL /ZP-10	przyrodnicza	80 (65)	1500	11,90
ZL /ZP-11	przyrodnicza	80 (65)		5,80
ZL /ZP-12	przyrodnicza	90 (75)	1500	2,37
ZL /ZP-13	przyrodnicza	90		1,01
ZP-1	city	70 (5)		1,01
ZP-2	śródmiejska	80 (65)	5000	8,98
ZP-3	przyrodnicza	80 (65)		9,76
ZP-4	przyrodnicza	80 (65)		1,86
ZP-5	przyrodnicza	80 (65)		4,81
ZP-6	przyrodnicza	80 (65)		16,89
ZP-7	przyrodnicza	80 (65)		1,61
ZP-8	przyrodnicza	80 (65)		1,91
ZP-9	przyrodnicza	80 (65)		3,97
UZ-1	przyrodnicza	80 (65)	5000	36,80
UZ-2	przyrodnicza	80 (75)	5000	48,12
UZ-3	przyrodnicza	70 (65)	5000	1,32
UZ-4	przyrodnicza	80 (75)	5000	15,89
UZ-5	przyrodnicza	80 (75)	5000	14,76
CUT-1	miejska	45 (25)	Bd	11,37
CUT-2	przyrodnicza	80 (75)	Bd	18,94
US/ZR-1	przyrodnicza	70 (65)	5000	10,93
US/ZR-2	przyrodnicza	70 (65)	5000	59,84
US/ZR-3	przyrodnicza	70 (65)	5000	73,52
US/ZR-4	przyrodnicza	70 (65)	2500	7,44
US/ZR-5	przyrodnicza	90	5000	63,56
US/ZR-6	przyrodnicza	80 (75)	5000	2,13
US/ZR-7	przyrodnicza	70 (65)	5000	19,78

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

Rejony aktywizacji gospodarczej obejmują tereny:

- produkcyjno-techniczne - PT,
- usługowo-produkcyjne - U/P,

- funkcji centralnych miasta – C,
- usługowo-mieszkaniowe - U/M,
- usługowe – U,
- usług ekstensywnych, w zieleni – UE.

Tereny produkcyjno-techniczne (w tym technopole) PT - to tereny, na których możliwa jest lokalizacja centrum badań naukowych i małych firm produkcji z zakresu zastosowania nowych technologii; dopuszcza się rozwój innych funkcji usługowych, produkcyjnych i magazynowych;

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

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

Pożądane działania w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym to:

- systematyczna likwidacja lub rewitalizacja chaotycznej, zdekapitalizowanej, zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- priorytet dla lokalizacji usług z zakresu: administracji, bankowości, handlu, gastronomii, kultury, rozrywki oraz biur różnego typu,
- ograniczenie lub całkowite wykluczenie lokalizacji na tym obszarze obiektów tymczasowych i prowizorycznych,
- dyslokacja z tego obszaru funkcji niezgodnych z jego funkcją wiodącą (produkcyjnych i magazynowo-składowych),
- rewaloryzacja zachowanych budynków o reprezentatywnej dla Otwocka architekturze,
- rozwój i modernizacja przestrzeni publicznych: placu w sąsiedztwie zabytkowego dworca kolejowego, pasaży handlowych, terenów zieleni publicznej oraz głównych ciągów pieszych,
- uporządkowanie układu komunikacyjnego,

- wyznaczenie strefy ograniczeń w parkowaniu i ewentualna realizacja podziemnego parkingu publicznego, przestrzeganie zasady zapewnienia potrzeb parkingowych na terenie własnym inwestycji (z wyjątkiem braku możliwości zapewnienia miejsc parkingowych na działce własnej z powodu już istniejącego zagospodarowania) lub w uzgodnieniu z sąsiednimi inwestycjami.

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

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

Działania w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym powinny uwzględniać:

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

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

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

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

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

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

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

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

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog. czynna (%)	Wielkość działek (m^2)	Pow. wydzielenia (ha)
PT-1	miejska	Bd	Bd	47,77
U/P-1	podmiejska	40 (25)	Bd	17,03
U/P-2	podmiejska	40 (25)	Bd	14,98
U/P-3	miejska	25	Bd	3,14
U/P-4	miejska	40 (25)	Bd	7,33
U/P-5	miejska	40 (25)	800	9,18
U/P-6	miejska	40 (25)	500	8,05
U/P-7	miejska	40 (25)	500	11,69
U/P-8	miejska	40 (25)	500	20,41
U/P-9	miejska	40 (25)	bd	16,77
U/P-10	miejska	40 (25)	Bd	9,83
U/P-11	miejska	40 (25)	Bd	7,89
U/P-12	miejska	40 (25)	5000	92,93

U/P-13	miejska	40 (25)	800	10,94
C-1	city	10 (5)	Bd	3,50
C-2	city	10 (5)	Bd	5,39
C-3	city	10 (5)	Bd	5,27
C-4	city	10 (5)	Bd	1,65
C-5	city	10 (5)	Bd	1,43
C-6	city	10 (5)	Bd	0,37
C-7	city	10 (5)	Bd	3,75
C-8	city	10 (5)	Bd	5,87
C-9	city	25 (10)	Bd	12,48
C-10	city	40 (10)	Bd	6,32
C-11	city	25 (10)	Bd	9,00
C-12	city	45 (25)	500	12,37
C-13	city	50 (45)	500	21,36
C-14	city	45 (10)	bd	9,38
C-15	city	45	500	8,76
C-16	city	45	500	8,72
U/M-1	śródmiejska	45 (25)	500	3,29
U/M-2	śródmiejska	45	400	15,57
U/M-3	śródmiejska	45	400	26,36
U/M-4	śródmiejska	45	500	15,78
U/M-5	śródmiejska	45	500	8,20
U/M-6	śródmiejska	45	500	2,96
U/M-7	śródmiejska	45	500	2,02
U/M-8	przyrodnicza	45	700	2,57
U/M-9	śródmiejska	45	bd	14,84
U/M-10	miejska	45	500	9,28
U/M-11	śródmiejska	45	bd	7,02
U/M-12	śródmiejska	45	500	0,79
U/M-13	miejska	60 (55)	1500	14,86
U/M-14	miejska	45	1500	4,27
U/M-15	miejska	45	800	5,18
U/M-16	miejska	45	500	1,09
U/M-17	miejska	25	bd	14,78
U/M-18	miejska	60 (55)	800	18,14
U/M-19	miejska	40 (25)	500	13,47
U/M-20	podmiejska	60 (55)	800	31,60

U-1	miejska	60 (55)	1500	1,78
U-2	śródmiejska	45 (25)	500	7,23
U-3	śródmiejska	25	bd	1,82
U-4	miejska	60 (55)	800	36,78
UE-1	przyrodnicza	60 (55)	2500	4,50
UE-2	przyrodnicza	70 (65)	2500	6,80
UE-3	przyrodnicza	70	2500	2,17
UE-4	przyrodnicza	90	2500	2,63
UE-5	przyrodnicza	70	800	4,67
UE-6	przyrodnicza	70	2500	4,67
UE-7	przyrodnicza	60 (45)	5000	4,50
UE-8	przyrodnicza	90	5000	10,75
UE-9	przyrodnicza	90	2500	2,28
UE-10	przyrodnicza	70	5000	9,06

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

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

Rejony obsługi technicznej miasta obejmują tereny:

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

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

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

Tereny obsługi systemów wodociągowych T-2, T-3, T-4 – to tereny urządzeń obsługi systemu wodociągowego,

Teren obsługi systemu elektroenergetycznego T-5 – to teren urządzeń obsługi systemu elektroenergetycznego,

Teren obsługi systemu gospodarki odpadami T-6 – to teren urządzeń obsługi systemu gospodarki odpadami;

Opis wydzielenia	Strefy strukturalne	Pow. biolog. czynna (%)	Wielkość działek (m^2)	Pow. wydzielenia (ha)
T-1	podmiejska	bd	Bd	18,92
T-2	miejska	40 (25)	Bd	15,09
T-3	miejska	45	Bd	4,01
T-4	przyrodnicza	bd	Bd	0,31
T-5	przyrodnicza	bd	Bd	1,25
T-6	przyrodnicza	bd	Bd	36,48
ZC-1	przyrodnicza	bd	Bd	14,76
ZC-2	przyrodnicza	bd	Bd	13,46

3.4. KIERUNKI REKOMPOZYCJI STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA

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

3.4.1. Kierunki działań porządkujących, modernizacyjnych i rozwojowych

Założono następujące zasadnicze kierunki rekompozycji:

- *uporządkowanie i wypełnienie istniejącej tkanki miejskiej* w obszarze Otwock – Świder;
- *rozwój pasm zabudowy:* Mlądz - Wólka Mlądzka i Jabłonna - Świerk, spiętych z centrum miasta obwodem ulic: Majowa-Laskowa–Wyszyńskiego Bis - Pokojowa-

Nowoprojektowana- Narutowicza – Poniatowskiego oraz pasma wzdłuż północnej strony ul. Żeromskiego;

- *zachowanie „zielonego trzonu" miasta*, stanowiącego bazę dla rozwoju funkcji leczniczo-wypoczynkowych;
- *ochrona kompleksu szpitalnego*, skupiającego obiekty lecznictwa zamkniętego;
- *wyznaczenie obszaru wschodniej dzielnicy przemysłowej*, w którym lokalizowane będą tereny dla działalności gospodarczej w usługach i produkcji, w tym sugestia realizacji tzw. technopola, w którym powstaną m. in. instytuty badawcze medyczne i biologiczne, małe firmy produkcji wysokiej technologii;
- *ukształtowanie otwockiego centrum*, koncentrującego funkcje administracyjne i komercyjne.

3.4.2. Obszary strategiczne

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

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

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

3.4.3 Główne założenia urbanistyczne

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

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

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

wyprowadzający na aleję parauzdrowiskową i bulwar z jednej strony, z drugiej wprowadzający na tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

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

3.4.4. Kierunki rozwoju infrastruktury społecznej

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

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

Oświata

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

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

Zdrowie i pomoc społeczna

Wskaźniki dla placówek podstawowej opieki zdrowotnej:

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

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

Sport i rekreacja

Studium ustala docelowe osiągnięcie w mieście następujących wskaźników:

- 15 m^2 zieleni urządzonej / mieszkańca,
- 35 – 40 m^2 zieleni rekreacyjnej / mieszkańca,
- 5 – 7 m^2 terenów sportu i rekreacji / mieszkańca,
- 1 boisko sportowe / 3000 – 5000 mieszkańców,
- 1 pływalnia kryta / 30 000 - 40 000 mieszkańców.

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

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

Kultura

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

4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

4.1. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

4.1.1. Główne walory środowiska przyrodniczego

Główne walory środowiska przyrodniczego kształtujące przestrzeń miasta to:

- wały i wzniesienia wydmowe o wysokości względnej ok. 2,0 - 15,0 m o dużych walorach krajobrazowych. Stanowią one trzon powiązań ekologicznych,
- pola wydmowe o powierzchni pagórkowatej, o deniwelacjach rzędu 1,0 - 2,0 m.
- doliny rzeczne:
  - rzeki Świder o atrakcyjnym ukształtowaniu i w znacznym stopniu naturalnym przebiegu,
  - rzeki Wisły - obszar płaskiego tarasu zalewowego. Doliny te tworzą sieć korytarzy ekologicznych.
- równina morenowa wyniesiona ok. 3,0 - 20,0m nad dolinami Świdra (Wólka Mlądzka) i Wisły,

- główne i lokalne osie ciągów powiązań ekologicznych:
  - ciągi form wydmowych,
  - lokalne osie kierunków nawietrzania i przewietrzania terenu oraz spływu okresowych wód powierzchniowych,
  - cieki wód powierzchniowych i lokalne podmokłości,
- lasy i inna zieleń towarzysząca o różnorodnym charakterze:
  - lasy tworzące rozległe i zwarte kompleksy o całokształcie korzystnych walorów przyrodniczych, o decydującym wpływie na mikroklimat lokalny. Lasy te tworzą nierozerwalny ciąg w układzie powiązań ekologicznych o znaczeniu regionalnym i krajowym;
  - mniejsze zespoły leśne i zarośla łęgowe; są to lasy spełniające różne funkcje ochronne i klimatotwórcze: m.in. - utrwalające formy wydmowe, podtrzymujące stałą retencję wód gruntowych, a także pełniące funkcję obszarów nawietrzających i przewietrzających tereny zwartej zabudowy miejskiej; lasy te tworzą (na ogół) lokalne powiązania biotyczne, łączące główne ciągi ekologiczne terenu;
  - lasy wewnątrz miasta, których naturalnym drzewostanem są lasy sosnowe, charakteryzujące się korzystnym oddziaływaniem na warunki klimatu lokalnego;
  - lasy bioklimatyczne - w obrębie terenów zabudowanych lasy te są w dużym stopniu zdewastowane;
- park miejski z zielenią urządzoną.

4.1.2 Obiekty i obszary prawnie chronione

Na terenie miasta występują obiekty i obszary prawnie chronione.

Ochroną prawną objęto obszary o szczególnych walorach przyrodniczych, odgrywających znaczącą rolę w regionalnym i krajowym systemie powiązań przyrodniczych. W obrębie terenu miasta Otwocka wyróżniono:

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

Lp	lokalizacja pomnika przyrody	Opis pomnika	Obwód wysokość

1	ul. Żeromskiego 59, *Teklin* dz. nr 46/2 obr. 58 *przy budynku mieszkalnym*	Dąb szypułkowy	3,1 18
2	ul. Letnia 8, *Śródmieście* dz. nr 36/3 obr. 47 *przed budynkiem mieszkalnym*	Dąb szypułkowy	3,2 20
3	ul. Kręta 21, M*ląd*z dz. nr 19 obr. 200 *w ogrodzie*	Wiąz szypułkowy	2,7 20
4	ul. Zaciszna 32, *Świder* dz. nr 3 obr. 5 *za budynkiem na działce zalesionej*	Dąb szypułkowy i Sosna zwyczajna zrośnięte podwójnic pniami	1,5 1,1 22 22
5	ul. Wierzbowa 15, *Świder* dz. nr 2/1 obr. 5 *w ogrodzie obok boiska*	Dąb szypułkowy „Dąb Dziadka Lisieckiego"	2,9 20
6	ul. Jana Pawła II róg ul. Poetyckiej, *Świder Wsch.* dz. nr 66 obr. 101 *w chodniku*	Sosna zwyczajna	2,3 16
7	Ul. Legionów 10, *Śródmieście* dz. nr 34 obr. 143 Śródmieście *W ogrodzie przed budynkiem*	Sosna zwyczajna	2,2 20
8	Osiedle „Zygmunta", *Śródmieście* dz. nr 76/7 obr. 47 *przy blokach OSM*	Dąb szypułkowy o podwójnym pniu	3,30 26
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
10	ul. Samorządowa 15/17, *Śródmieście* dz. nr 31 obr. 93 *przed budynkiem*	Dąb szypułkowy	3,37 27
11	„Meran", *Jabłonna* dz. nr 1 obr. 167 *w drodze leśnej*	Dąb szypułkowy	3,25 16
12	„Meran", *Jabłonna* dz. 1 obr. 167 *w drodze leśnej*	Dąb szypułkowy	3,25 19
13	„Meran", *Jabłonna* dz. nr 1 obr. 167 *w drodze leśnej*	Sosna zwyczajna	3,05 20
14	ul. Poniatowskiego i Andriollego, *Śródmieście* dz. nr 37/2 obr. 50 *teren osiedla OSM, przy granicy*	Sosna zwyczajna	2,36 16

	z terenem MDK		
15	ul. Krucza 1, *Śródmieście* dz. nr 73/2 obr. 46 *teren osiedla OSM*	Sosna zwyczajna	2,31 14
16	ul. Kochanowskiego 10/16, *Śródborów* dz. nr 1/2 obr. 72 *teren dawnego szpitala neuropsychiatrycznego*	Sosna zwyczajna o podwójnym pniu	2,17 + 2,70 20
17	ul. Kochanowskiego 10/16, *Śródborów* dz. nr 1/2 obr. 72 *teren dawnego szpitala neuropsychiatrycznego*	Sosna zwyczajna	3,50 22
18	ul. Grunwaldzka, *Świder* dz. nr 71 obr. 106 *pas drogowy, przy posesji 15*	Sosna zwyczajna	2,40 9
19	ul. Warszawska, *Śródmieście* dz. nr 44 obr. 96 *pas drogowy, przy skrzyżowaniu z ul. Leśną*	Iglicznia trójcierniowa	1,87 20

- użytek ekologiczny *Pogorzelska Struga.*

W dolnym biegu rzeki Świder projektowany jest obszar ochronny Natura 2000.

4.2. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

Dla realizacji tych zadań konieczne jest podjęcie następujących działań:

1. zachowanie i wzmacnianie systemu przyrodniczego miasta, który tworzą obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody; dotyczy to w szczególności terenów:
   - Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły;
   - Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
   - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
   - Rezerwatów: *Świder*, *Pogorzelski Mszar*, *Wyspy Świderskie*;
   - Użytku ekologicznego *Pogorzelska Struga*;
2. wzmocnienie kondycji ekologicznej lasów poprzez:
   - przeciwdziałanie rozdrabnianiu i grodzeniu kompleksów leśnych;
   - ochronę lasów przed zaśmieceniem;

- utrzymywanie prawidłowej struktury wiekowej drzewostanów;
- restrukturyzację składu gatunkowego drzewostanów w dostosowaniu do warunków siedliskowych;
- ochronę lasów przed penetracją przekraczającą naturalną chłonność rekreacyjną zbiorowisk leśnych;
- zagospodarowanie rekreacyjne lasów w celu ograniczenia penetracji żywiołowej;

3. opracowanie dla lasów otwockich programu trwale zrównoważonej gospodarki leśnej, tj. programu działań zmierzających do ukształtowania struktury lasów i ich wykorzystania w sposób i tempie zapewniającym trwałe zachowanie ich bogactwa biologicznego, wysokiej produktywności oraz potencjału regeneracyjnego, żywotności i zdolności do wypełnienia, teraz i w przyszłości, wszystkich ważnych funkcji (ochronnych, klimatycznych, wypoczynkowych i innych);
4. zorganizowanie systemu kontroli egzekwowania zapisów planów miejscowych w odniesieniu do wielkości działek, wtórnych podziałów, udziału powierzchni biologicznej, utrzymania charakteru leśnego działek leśnych z dopuszczoną zabudową (zgodnie z ustawową definicją lasu);
5. opracowanie programu rekompensowania strat w środowisku przyrodniczym spowodowanych urbanizacją;
6. opracowanie programu przystosowania lasów do pełnienia funkcji rekreacyjno-turystycznej i leczniczo-wypoczynkowej (parauzdrowiskowej);
7. ochrona cyrkulacji wody w środowisku w szczególności na terenach Równiny Garwolińskiej, poprzez zachowanie istniejącej sieci drobnych cieków wodnych i fitomelioracje tych terenów;
8. opracowanie programu poprawy czystości wód powierzchniowych i przeciwdziałanie degradacji wód podziemnych;
9. opracowanie i prowadzenie bazy danych o środowisku przyrodniczym Otwocka;
10. wprowadzenie monitoringu dla podstawowych komponentów środowiska przyrodniczego t.j:
    - gleb i rzeźby terenu,
    - klimatu,
    - wód powierzchniowych i podziemnych,
    - świata roślinnego,
    - świata zwierzęcego,

- klimatu akustycznego;

11. ocena realizacji dotychczasowego programu ochrony środowiska i ewentualnie jego aktualizacja;
12. podnoszenie świadomości ekologicznej i pobudzanie aktywności mieszkańców na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego, informowanie społeczeństwa o stanie środowiska przyrodniczego na terenie Otwocka i w bezpośrednim jego sąsiedztwie poprzez raporty cyklicznie publikowane w prasie lub w internecie.

5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO MIASTA

5.1. ŚRODOWISKO KULTUROWE - OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE

Na środowisko kulturowe Otwocka składają się:

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

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

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

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

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

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

1. utrwalenie pensjonatowo-letniskowych funkcji miasta z wykorzystaniem położenia między rezerwatem Świder a Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym;
2. zachowanie historycznie ukształtowanego centrum Otwocka polegające na utrwaleniu siatki ulic, charakteru zabudowy, kierunku parcelacji i ochronie zieleni;
3. zabezpieczenie przed niepożądanymi inwestycjami pasa terenów centrum po wschodniej stronie torów kolejowych PKP:
   - utrzymanie historycznej funkcji mieszkaniowo-uzdrowiskowej z udziałem handlu i usług w parterach domów przy ulicy Kościelnej,
   - utrzymanie zachowanego układu siatki ulic z bardzo ważną w rozwoju przestrzennym miasta ulicą Kościelną, stanowiącą oś widokową, zamkniętą budynkiem dworca PKP z jednej strony i bryłą kościoła Św. Wincentego a Paulo z drugiej,
   - zachowanie tam, gdzie jest to możliwe, dużych powierzchni parceli (min. 2000 m²); w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapisać dopuszczoną maksymalną powierzchnię zabudowy ustaloną jako procent powierzchni działki nie większy niż 20% na terenach, gdzie jest to możliwe zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi dla poszczególnych obszarów w tabelach,
   - ochrona konserwatorska leśno-ogrodowego zagospodarowania działek, jako historycznego elementu kompozycji przestrzennej miasta,
   - ochrona alei drzew przy ulicy Kościelnej,
   - zachowanie historycznej zabudowy uzdrowiskowo - pensjonatowej w jak największym procencie z rewaloryzacją zabudowy drewnianej,
   - dopuszczenie wymiany zdewastowanych budynków przez zabudowę odtwarzającą skalę i charakter obiektów wolno stojących w otoczeniu ogrodowo-leśnym, o maksymalnej wysokości nie przekraczającej wysokości charakterystycznej dla tego obszaru i tego rodzaju zabudowy,
   - architektoniczne uporządkowanie i opanowanie powstającego chaosu przestrzennego przy ul. Warszawskiej;
4. zabezpieczenie pasa terenów centrum po zachodniej stronie torów kolejowych PKP:

- zachowanie historycznej funkcji handlowej i mieszkaniowej w centrum i przy głównych ulicach,
- utrzymanie historycznej siatki ulic składającej się z przebiegających dawnych dróg z XIX wieku oraz ulic powstałych wskutek parcelacji w pierwszej połowie XX w.,
- zachowanie w jak największym procencie zabudowy historycznej z jej rewaloryzacją, zwłaszcza zabudowy drewnianej,
- zachowanie historycznej wielkości działki i rewaloryzacja zabudowy dawnego sanatorium przy ulicy Armii Krajowej 8,
- dopuszczenie nowej zabudowy z określeniem wysokości 2 kondygnacji dla zabudowy jednorodzinnej i 3-4 kondygnacji w pierzejach ulic – wg ustaleń pkt ***3.3.1,***

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

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

5.1.2. Obiekty wpisane do rejestru WKZ

Do „rejestru" wpisane zostały następujące obiekty:

Lp.	Obiekt	Adres	Nr wpisu
1.	Ratusz - *bud. A*	ul. Armii Krajowej 5	936-A
2.	Budynek administracyjny - *bud. B*	ul. Armii Krajowej 5	936-A
3.	Budynek *(d. uzdrowisko Abrama Gurewicza)*	ul. Armii Krajowej 8	937-A
4.	Willa	ul. Bagatela 24	940-A
5.	Budynek prosektorium (d. kaplica) z zespołu d. Wojskowego Sanatorium Przeciwgruźliczego	ul. Borowa 14/18	728-A
6.	Dom (d. budynek administracyjny) z zespołu d.	ul. Borowa 14/18	728-A

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

32.	Rotunda z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714-A
33.	Stacja elektryczna tzw. rotunda z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714-A
34.	Wieża ciśnień z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714-A
35.	Zakład patomorfologii z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714-A
36.	Zespół bramny z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714-A
37.	Zespół szpitalny d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714-A
38.	Pawilon główny z zespołu szpitalnego d. Sanatorium M.St. Warszawy oraz d. Sanatorium Żydowskiego Towarzystwa "Brijus-Zdrowie"	ul. Reymonta 83/91	714-A
39.	willa „Raciążanka" z ogrodem	ul. Struga 4	1634-A
40.	Willa "Julia"	ul. Warszawska 23	992-A
41.	Budynek d. dworca kolejki dojazdowej wąskotorowej	ul. Wawerska 9	1632-A
42.	willa z ogrodem	ul. Zamenhofa 4	1452-A
43.	wiata peronowa z poczekalnią na stacji kolejowej Świder	*Świder* , ul. Jana Pawła II	1017-A

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

Ochroną objęte są także następujące obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

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

oraz obiekty chronione jako wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Obiekt	Adres
1.	dom mieszkalny jednorodzinny	Chopina 16
2.	dom mieszkalny jednorodzinny	Górna 94 – Świder
3.	dom mieszkalny jednorodzinny	Górna 106 - Świder
4.	willa - dom mieszkalny jednorodzinny	Konopnickiej 13
5.	willa - dom mieszkalny wielorodzinny	Konopnickiej 13A
6.	kościół parafialny p.w. św. Wincentego a Paulo	Kopernika 1
7.	dawny pensjonat dra Martyszewskiego	Kościelna 23
8.	dom mieszkalny wielorodzinny, (willa „Bojarów", „Bojarowo")	Kraszewskiego 87
9.	dom wypoczynkowy „Śródborowianka", dawny pensjonat	Literacka 6
10.	dom mieszkalny wielorodzinny (obecnie Urząd Skarbowy, dawny pensjonat „Eugenia")	Matejki 4
11.	wieża wodna	Orla 1A
12.	gmach dworca kolejowego	Orla 1B
13.	apteka (dawniej budynek administracyjny)	Orla 5
14.	dom mieszkalny wielorodzinny	Pogodna 4/6
15.	budynek główny w zespole 2 budynków dawnego Sanatorium S. Okulicza, po II wojnie światowej - Sanatorium L. Waryńskiego	Samorządowa 16-20

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

5.1.4. Archeologiczne dobra kultury

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

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

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

zweryfikowanych w terenie włączono do konserwatorskich stref archeologicznych - stref obserwacji archeologicznych.

Wśród stanowisk archeologicznych, na szczególną ochronę zasługują zinwentaryzowane i zweryfikowane obiekty wytypowane do rejestru zabytków. Na terenie Otwocka jest 8 takich stanowisk. Stanowiska te, zlokalizowane na terenach rolnych, leśnych i ugorach należy wyłączyć z wszelkich zmian w użytkowaniu terenu do czasu przeprowadzenia badań archeologicznych.

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

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

5.2. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

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

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

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

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

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

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

6. KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJI WYPOCZYNKOWO-LECZNICZEJ I REKREACYJNEJ

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

Konieczne są następujące działania:

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

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

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

7. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU TRANSPORTU

7.1. CELE I KIERUNKI ROZWOJU

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

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

7.2. ROZWÓJ SYSTEMU KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

7.2.1. Układ drogowo-uliczny

W zakresie tego podsystemu należy przeprowadzić następujące działania:

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

- wybudować obwodnicę Kołbieli w ciągu drogi krajowej nr 50 Ciechanów-Sochaczew-Góra Kalwaria-Kołbiel-Mińsk Mazowiecki w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego (poza granicami Otwocka),
- przebudować drogę wojewódzką nr 801 Warszawa-Dęblin-Puławy do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego z budową skrzyżowania na zakończeniu projektowanego odcinka ul. Warsztatowej, które połączy układ ulic Otwocka z drogą nr 801,
- wybudować przeprawę przez rz. Wisłę, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 721 Nadarzyn - Piaseczno - Wiązowna – Duchnów, pomiędzy miastami Józefów i Konstancin-Jeziorna.

2. w skali lokalnej (inwestycje powiatowe i miejskie),

- wybudować most drogowy przez rz. Świder, na wschód od linii PKP na przedłużeniu ul. Jana Pawła II w Otwocku, do połączenia z ul. Sikorskiego w Józefowie,
- uporządkować układ uliczny miasta w kierunku zróżnicowania funkcji ulic, wytworzenia obwodnicy centrum miasta oraz czytelnych ciągów, łączących poszczególne rejony Otwocka, co będzie wymagało m. in. budowy bezkolizyjnych przekroczeń linii kolejowej w ciągach ulic:
  - Żeromskiego-Filipowicza-Batorego-Warsztatowa,
  - Majowa-Grunwaldzka,
  - Narutowicza,
- wytworzyć w centrum miasta strefę ruchu uspokojonego,
- wybudować w centrum miasta bezkolizyjne połączenie o znaczeniu lokalnym przez linię kolejową od ul. Wiejskiej do ul. Reymonta w rejonie śladów ulic Esplanada i Feliksów, z dopuszczeniem jego funkcjonowania jako ciąg pieszo-rowerowy,
- wybudować nowe odcinki ciągów ulicznych klasy zbiorczej i lokalnej,
- sukcesywnie poprawiać stan nawierzchni podstawowych ciągów drogowych miasta,
- sukcesywnie wyposażać ulice lokalne i dojazdowe w nawierzchnię twardą ulepszoną.

Realizacja tych inwestycji usprawni połączenia Otwocka z Warszawą, pozwoli na wyeliminowanie ruchu tranzytowego i ciężkiego z obszaru miasta, zapewni powiązania z Konstancinem, bardzo istotne w perspektywie możliwości wykreowania w aglomeracji warszawskiej „Konstancińsko-Otwockiej Strefy Uzdrowiskowo–Rekreacyjnej".

7.2.2. Komunikacja zbiorowa

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

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

7.2.3. Parkowanie

W celu uporządkowania parkowania pojazdów w mieście należy:

- wybudować parkingi podziemne w centrum miasta,
- wybudować parkingi typu „Parkuj i Jedź" w rejonach przystanków kolejowych Świder i Śródborów,
- budować parkingi naziemne w miarę możności pozyskiwania lokalizacji na ten cel;
- nadzorować realizację zasady, nakładającej na inwestorów obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych na własnych działkach, od której to wyjątkiem może być jedynie brak możliwości realizacji parkingów wynikający z już istniejącego stanu zainwestowania działki.

7.2.4 Ścieżki rowerowe

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

7.3. SIEĆ POWIĄZAŃ SYSTEMU TRANSPORTU

7.3.1. Układ drogowo-uliczny

Podstawowy układ drogowo-uliczny Otwocka będą tworzyć:

1. droga klasy ekspresowej (S) nr 17 Warszawa-Lublin-Hrebenne (gr. Państwa), przebiegająca przy płn.-wsch. granicy miasta (Szosa Lubelska),
2. droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP) nr 801 Warszawa-Dęblin-Puławy, przebiegająca przy zach. granicy miasta (ul. Nadwiślańska),
3. drogi klasy zbiorczej (Z):

- ulice, tworzące obwodnicę centrum miasta:
  - Kraszewskiego (odc. Batorego-Majowa),
  - Majowa (odc. Kraszewskiego – linia kolejowa),
  - Grunwaldzka (odc. linia kolejowa – ulica projektowana po wsch. stronie szpitala im. A. Grucy – na znacznym odcinku do realizacji),
  - ulica projektowana po wsch. stronie szpitala im. A. Grucy (do realizacji),
  - Żeromskiego (odc. od w/w projektowanej do linii kolejowej),
  - Filipowicza,
  - Matejki,
  - Batorego.
- ul. Górczewska pomiędzy ul. Kraszewskiego i ul. Nadwiślańską,
- ul. Kołłątaja (odc. ul. Majowa – płn. gr. miasta),
- ul. Jan Pawła II (odc. ul. Grunwaldzka – płn. gr. miasta z przedłużeniem przez planowany most na rz. Świder do ul. Sikorskiego w Józefowie),
- ciąg ulic: Grunwaldzka (na wschód od ulicy projektowanej przy szpitalu im. A. Grucy), "Nowo"-Pokojowa, Sołtana, Projektowana, wyprowadzający ruch na drogę ekspresową nr 17 za pośrednictwem jezdni serwisowych,

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

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

4. <u>drogi klasy lokalnej (L)</u>

- ciąg ulic: Rycerska-Portowa-Wawerska-Powstańców Warszawy-Armii Krajowej (do ul. Narutowicza),
- ciag ulic: Kołłątaja-Staszica-(odc. ul. Majowa - ul. Batorego),
- ciąg ulic: Mickiewicza-Górna-Andriollego,
- ciąg ulic: Marusarzówny-Okrzei-Ługi,
- ul. Tysiąclecia,
- ul. Turystyczna (odc. ul. Majowa – płn. granica miasta),
- ciąg ulic: Brzozowa-Turystyczna (odc. ul. Kraszewskiego – ul. Portowa),
- ciąg ulic: Świderska (z budową nowego połączenia z ul. Turystyczną i Okrzei)-Orla,

- ciąg ulic: Feliksów-Esplanada (z budową bezkolizyjnego przejścia przez linię kolejową, dostosowanego do ruchu lekkiego – do 3,5 t)-Wiejska-projektowana, (doprowadająca ruch w stronę wschodnią, do płd. strony kompleksu sportowego),
- ciąg ulic: Majowa-Laskowa (odc. linia PKP – ciąg ulic Żeromskiego-Pokojowa),
- projektowane południowe obejście Mlądza,
- ciąg ulic: Ostrowska-Otwocka-Pogodna-Kolorowa-Żurawia (realizacja odcinka w kierunku południowym)-Majowa-Wyszyńskiego,
- ciąg ulic: Sowińskiego-Bagatela-Pogodna (odc. ul. Jana Pawła II – ul. Otwocka),
- ul. Jabłońska,
- ul. Mlądzka – od ul. Majowej na południe, przedłużenie do ul. Grunwaldzkiej,
- ulica projektowana od zach. końca terenu zabudowy w Mlądzu (ul. Majowa), w kierunku południowym, do ul. Żeromskiego,
- ul. Żeromskiego na odc. od ul. Nowej do trasy ekspresowej nr 17 (z podłączeniem do drogi serwisowej),
- ul. Rakowa, z nowym przedłużeniem na południe do ul. Narutowicza,
- ul. Pokojowa (odc. od ul. Grunwaldzkiej do nowego przebiegu ul. Żeromskiego) z realizacją odc. południowego,
- droga dochodząca od jezdni serwisowej drogi ekspresowej nr 17 do NCBJ w Świerku i dalej na południe do ul. Narutowicza,
- droga od ul. Narutowicza do składowiska odpadów,
- ul. Narutowicza (odc. ul. Poniatowskiego – płd. granica miasta),
- ul. Narutowicza (przebieg przez os. Jabłonna i Świerk),
- ulice lokalne w os. Soplicowo: Sułkowskiego, Zaściankowa, Skrzyneckiego, Gerwazego, Wojskiego, Hrabiego,
- ul. Pułaskiego (odc. ul. Poniatowskiego – ul. Armii Krajowej) – łącznik przy przejściu bezkolizyjnym ciągu ulic Filipowicza – Żeromskiego przez linię kolejową,
- ul. Krasińskiego.

7.3.2. Komunikacja zbiorowa

Miasto Otwock będzie obsługiwane komunikacją kolejową i autobusową.

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

Komunikacja autobusowa - planuje się rozdział jej funkcji na:

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

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

7.3.3. Parkowanie

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

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

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

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

Minimalne wskaźniki parkingowe:

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

7.3.4. Ścieżki rowerowe

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

- trasa główna – tranzytowa „Euro 2012" Warszawa-Kazimierz Dolny-Lublin-Zamość-Lwów-Tarnopol-Winnica-Żytomierz-Kijów, która na terenie Otwocka będzie przebiegać wzdłuż ulic: Turystycznej, Kraszewskiego (odc. Majowa -Brzozowa), Brzozowej, Turystycznej, Portowej, Wawerskiej, Powstańców Warszawy, Armii Krajowej, Filipowicza, Matejki, Karczewskiej (z uwzględnieniem rozplotów na bezkolizyjnym przejściu przez linię kolejową,
- trasy podstawowe pozostałe wzdłuż ulic:
  - Jana Pawła II, Warszawskiej, Armii Krajowej,
  - Kołłątaja, Staszica, Karczewskiej,

- Górnej, Andriollego,
- Warsztatowej, Batorego,
- Górczewskiej (w Józefowie), Mieszka I, Rycerskiej, Portowej,
- Kraszewskiego, Majowej,
- Grunwaldzkiej,
- Feliksów-Esplanada, z przejściem bezkolizyjnym przez linię kolejową,
- Narutowicza z nowo budowanym odcinkiem w kierunku drogi ekspresowej nr 17,
- Marszałkowskiej, Suchej, Majowej, Laskowej, Wyszyńskiego, Pokojowej, przebiegu w terenie do ul. Grunwaldzkiej,
- Wypoczynkowej,
- Żeromskiego,
- Reymonta (odc. ul. Żeromskiego – ul. Tatrzańska),
- Tatrzańskiej,
- trasa, zaczynajaca się od ul. Rakowej z południowym przedłużeniem (częściowo przebiegający poza ciągami ulicznymi) do ul. Narutowicza,
- ścieżka po wschodniej stronie rezerwatu *Pogorzelski Mszar*.

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

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

Aby uzyskać planowany kształt systemu transportowego należy:

- zmodernizować podstawowe ciągi uliczne i ograniczyć ich dostępność,
- wybudować bezkolizyjne przekroczenia linii kolejowej w ciągach ulic: Majowej/Grunwaldzkiej, Żeromskiego, Esplanada/Feliksów i Narutowicza, przy czym ciąg Esplanada-Feliksów może być realizowany wyłącznie jako pieszo-rowerowy;
- wybudować przedłużenie ul. Warsztatowej i ul. Okrzei,
- wybudować „obejście" Jabłonny i Świerku na płn. od ul. Narutowicza,
- wybudować ulicę łączącą Mlądz z Jabłonną,
- wyposażyć układ ulic lokalnych w nawierzchnię twardą ulepszoną,
- wybudować aleję po śladzie ul. Grunwaldzkiej,

- wybudować układ tras rowerowych,
- wprowadzić strefę ruchu uspokojonego w ścisłym centrum miasta,
- zapewnić miejsca parkingowe na obrzeżach w/w strefy,
- zagęścić układ tras autobusowych,
- dążyć do zwiększenia częstotliwości kursowania pociągów podmiejskich i zapewnienia bezpieczeństwa podróżnym.

8. SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ- KONCEPCJA ROZWOJU

8.1. ZAKRES INWESTYCJI DLA URUCHOMIENIA TERENÓW ROZWOJOWYCH

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

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

8.2. CELE I KIERUNKI ROZWOJU

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

8.2.1. Zaopatrzenie w wodę

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

- objęcie zasięgiem obsługi wodociągu komunalnego, wszystkich terenów stref intensywnego i średnio intensywnego zainwestowania miejskiego oraz terenów zabudowy ekstensywnej na działkach poniżej 1500 m^2,
- zachowanie stacji uzdatniania wody „Karczewska'' i „Grunwaldzka",
- zachowanie stacji wodociągowej „Batorego",

- zachowanie istniejących stref ochrony bezpośredniej dla istniejących studni oraz ewentualne wyznaczenie stref ochrony pośredniej.

8.2.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych

Działania na rzecz osiągnięcia dostatecznych standardów obsługi:

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

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

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

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

Wariant II. Na pozostałych terenach (z wyjątkiem obszaru centrum) proponuje się docelowo budowę kanalizacji deszczowej o małych zasięgach. Jako odbiornik wód deszczowych proponuje się rzekę Świder (poniżej granic rezerwatu), z uwzględnieniem

przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody i środowiska, przy czym w tych działaniach należy szczególnie uwzględnić wymagania ochrony rezerwatu. Zakłada się konieczność budowy układów sieci kanalizacyjnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej, dla usług oraz dla terenów działalności gospodarczej. Tereny zainwestowane podłączane będą sukcesywnie w miarę postępu robót w budowie sieci.

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

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

8.2.3. Usuwanie odpadów stałych

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

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

8.2.4. Zaopatrzenie w gaz

- Przewiduje się pokrycie potrzeb w zakresie zużycia gazu na: przygotowanie posiłków, przygotowanie ciepłej wody, ogrzewanie pomieszczeń;
- Należy doprowadzić do jednolitych warunków obsługi gazowniczej w mieście, zwłaszcza w obszarach nie przewidywanych do obsługi z miejskiej sieci cieplnej.
- W celu pokrycia zapotrzebowania na gaz niezbędna jest:
  - rozbudowa istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia „Świerk" o wydajności 3000Nm^3/h do wydajności 6000Nm^3/h,
  - rozbudowa rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia w obszarach dotychczas jej pozbawionych lub obszarach, gdzie standard obsługi jest nie pełny (zbyt małe przekroje przewodów, częste awarie).

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

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

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

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

8.2.5. Zaopatrzenie w ciepło

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

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

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

8.2.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na:

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

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

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

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

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

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

8.2.7. Telekomunikacja

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

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

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

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

9.1.1. Obszary wskazane na podstawie przepisów odrębnych

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

9.1.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

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

9.1.3. Obszary przestrzeni publicznych

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

9.1.4. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2

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

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

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

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

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

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

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

- pole golfowe,
- ośrodek jeździecki z rozbudowanym programem hipoterapii,
- aquapark - zespół o programie rekreacyjno - basenowym, uzupełniony o funkcje rehabilitacyjne (np. gabinety do zabiegów hydro i fizykoterapeutycznych),
- rodzinny park rozrywki,
- zespoły kortów tenisowych, instytuty odnowy biologicznej, *spa* itp.;

- *obszar w rejonie przystanku kolejowego Świder*, obejmujący szczególnie tereny po obu stronach ul. Grunwaldzkiej (między ulicami Majową i Samorządową), projektowanej jako aleja parauzdrowiskowa - rozpoczynająca się w pobliżu przystanku kolejowego, której głównymi elementami w tym rejonie będzie zabudowa pensjonatowa lokalizowana również w części zalesionej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- *obszary Świdra Zach.*, obejmujące tereny położone między ulicami Kołłątaja i Marusarzówny oraz Wiejską – Łukasińskiego –Tysiąclecia, wymagające sanacji i uzupełnień oraz uporządkowania układu komunikacyjnego;
- *obszar na Kresach*, obejmujący tereny położone między ulicami Staszica i Szkolną, przylegający do terenów ścisłego centrum, wymagający rehabilitacji i przekształceń;
- *obszar Jabłonna-Świerk*, obejmujący tereny na północ od pasma zabudowy wzdłuż ul. Narutowicza, wskazane do zabudowy;
- *obszar przy granicy z Karczewem*, obejmujący tereny między ul. Hrabiego i ul. Ługi wskazany do opracowania planu z dopuszczeniem zabudowy na działkach leśnych.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

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

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

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

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

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

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

11.1 OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ

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

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

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

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

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

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

Zasady prowadzenia robót na terenach zalewowych określa Prawo Wodne.

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

11.2. OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

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

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

istniejąca roślinność skarpy i przylegającego doń pasa powinna być szczególnie chroniona i uzupełniona o nowe nasadzenia.

12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI

12.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ

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

Dotyczy to w pierwszym rzędzie:

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

12.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI

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

12.3. OBSZARY WSKAZANE DO REWITALIZACJI

Zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Otwocka na lata 2009-2015 przyjętym Uchwałą Nr XXXV/233/09 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 maja 2009 r. (z późn

zmianami), „zasadniczym celem rewitalizacji miasta jest ożywienie gospodarcze i społeczne, a także zwiększenie jego potencjału turystycznego i kulturalnego, w tym poprzez nadanie obiektom i terenom zdegradowanym nowych funkcji społeczno-gospodarczych".

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

12.4. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI

Zmiany zagospodarowania wymaga teren byłego składowiska odpadów, podobnie jak tereny starorzeczy Jagodzianki - wskazane do zagospodarowania pod funkcje rekreacyjno-sportowe.

13. ZAGOSPODAROWANIE ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM KRYZYSOWYM

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

- dwie studnie przy Mazowieckim Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy, ul. Reymonta 89/91 (wydajność 7.776 m^3/dobę),
- schron typu I przy ul. Kmicica 5 – własność OSM,
- ukrycia schronowe przy ulicy Karczewskiej: 43 (własność ZGM), 44 (własność ZGM), oraz 26 (własność WAM).

14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

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

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

15.1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM ROZWIĄZAŃ

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

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

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

Studium ustala, że głównymi celami rozwoju Otwocka są:

- osiągnięcie wysokiego standardu zamieszkania, pracy i wypoczynku, w tym zapewnienie nowych terenów mieszkaniowych, także dla zabudowy mieszkaniowej o wysokim standardzie, oraz wskazanie obszarów rozwojowych dla tworzenia miejsc pracy na miejscu, w oparciu o system dróg tranzytowych i rozbudowę wewnątrzmiejskiego układu drogowo-ulicznego;
- wykształcenie korzystnego przestrzennego wizerunku miasta w oparciu o ochronę najcenniejszych elementów środowiska kulturowego oraz dowiązanie się nową zabudową do charakteru zabudowy historycznej;

- wykreowanie znaczącego ośrodka wielofunkcyjnego o charakterze ponadlokalnym poprzez ugruntowanie znaczenia miasta jako wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w południowo-wschodniej części aglomeracji warszawskiej, wraz z rewitalizacją i rozbudową centrum miasta oraz realizacją nowych terenów miejsc pracy, sportu i rekreacji oraz usług zdrowia;
- ochrona najcenniejszych zasobów i walorów środowiska przyrodniczego wraz z wytworzeniem systemu terenów rekreacyjno-sportowych o znaczeniu regionalnym;

Słowniczek:

Ilekroć w Studium jest mowa o:

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

15.2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

15.2.1. Koncepcja rozwoju przestrzennego miasta

Otwock spełniać będzie kilka funkcji, z których podstawowymi są:

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

15.2.2. Konieczne działania dla realizacji przyjętego rozwoju

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

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

15.2.3. Kierunki rozwoju przestrzennego

Strefy strukturalne

Miasto podzielono na następujące strefy strukturalne:

- city,
- śródmiejską,
- miejską,

- podmiejską,
- przyrodniczą,

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

Rejony funkcjonalne

Wyznaczono następujące rejony funkcjonalne:

- rejony mieszkaniowe, z terenami mieszkaniowo-usługowymi M/U i terenami mieszkaniowymi M;
- rejony przyrodniczo-mieszkaniowe, z terenami zieleni leśnej dopuszczonymi do zabudowy ekstensywnej ME oraz terenami zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych MNL;
- rejony przyrodniczo-wypoczynkowe, z terenami leśnymi i zieleni naturalnej położone w granicach form ochrony przyrody (w tym tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego) ZN/ZL, terenami leśnymi ZL, terenami parków leśnych ZL/ZP i terenami zieleni publicznej, w tym ogródków działkowych ZP oraz terenami usług zdrowia UZ, terenami usług turystyki i sportu CUT i terenami usług sportu i rekreacji (aktywnej regeneracji sił fizycznych i psychicznych) US/ZR;
- rejony aktywizacji gospodarczej z terenami produkcyjno-technicznymi PT, terenami usługowo-produkcyjnymi U/P, terenami funkcji centralnych miasta C, terenami usługowo-mieszkaniowymi U/M, terenami usługowymi U i terenami usług ekstensywnych, w zieleni UE;
- rejony technicznej obsługi miasta;

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

15.2.4. Kierunki rekompozycji struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta

Założono następujące zasadnicze kierunki rekompozycji:

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

Wskazano główne założenia urbanistyczne kształtujące atrakcyjne przestrzenie publiczne:

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

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

15.2.5. Środowisko przyrodnicze

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

Wskazano formy ochrony przyrody, występujące na obszarze miasta:

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

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

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

15.2.6. Środowisko kulturowe

Na środowisko kulturowe Otwocka składają się:

- historyczny układ urbanistyczny poszczególnych fragmentów miasta - ogrodu;
- obiekty zabytkowe;

- miejsca historyczne włączone w sieć szlaków turystycznych;
- stanowiska archeologiczne.

Jako główne działania wyszczególniono m.in.:

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

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

15.2.7. Kierunki rozwoju funkcji wypoczynkowo-leczniczej i rekreacyjnej

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

15.2.8. Kierunki kształtowania systemu transportu

Za główne cele rozbudowy systemu transportowego uznano:

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

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

15.2.9. Systemy infrastruktury technicznej - koncepcja rozwoju

Za główne cele rozbudowy systemów infrastruktury technicznej uznano:

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

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

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

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

- obszar Parku Kulturowego,
- obszary przewidziane do przeprowadzenia procedury scaleń,
- obszar przestrzeni publicznych - strefa city,
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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

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

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

15.2.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

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

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

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

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

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

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

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

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

15.2.14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

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

15.2.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji

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

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

15.2.16. Zagospodarowanie związane z zarządzaniem kryzysowym

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

15.2.17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Studium wskazuje teren zamknięty - linię kolejową.

Izabela Katarzyna Sobierajska
mgr inż. arch.
OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW w WARSZAWIE
numer wpisu WA-278
16.06.2014 r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA OTWOCKA
Piotr Kudlicki