



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku.

## Prognoza oddziaływania na środowisko



Opracowanie:  
 Dorota Gadomska  
 Karolina Ciulkin

Otwock, marzec 2022 r.

## Spis treści

<b>1.</b>	<b>WPROWADZENIE.....</b>	<b>4</b>
1.1.	PODSTAWA PRAWNA .....	4
1.2.	PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA .....	4
<b>2.</b>	<b>INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU ZMIANY PLANU I JEGO POWIĄZANIU Z INNYMI DOKUMENTAMI.....</b>	<b>5</b>
2.1.	GŁÓWNE CELE PROJEKTU ZMIANY PLANU .....	5
2.2.	ZAWARTOŚĆ PROJEKTU ZMIANY PLANU .....	5
2.3.	PROPORCJE POMIĘDZY TERENEM BIOLOGICZNIE AKTYWNYM I POZOSTAŁYMI SPOSOBAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	12
2.4.	CHŁONNOŚĆ TERENU WEDŁUG STANDARDÓW PROJEKTU ZMIANY PLANU .....	13
2.5.	POWIĄZANIA PROJEKTU ZMIANY PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI .....	13
2.5.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka .....	13
2.5.2	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	14
2.5.3	Opracowanie ekofizjograficzne.....	14
2.5.4	Strategia rozwoju Otwocka .....	16
2.5.5	Program Ochrony Środowiska dla miasta Otwocka .....	16
2.5.6	System dokumentów strategicznych o znaczeniu ponadlokalnym.....	16
2.6.	ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE OBSZARU PLANU .....	16
<b>3.</b>	<b>METODYKA PRAC .....</b>	<b>18</b>
<b>4.</b>	<b>METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM.....</b>	<b>20</b>
6.1.	CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO .....	20
6.1.1	Budowa geologiczna i rzeźba terenu .....	20
6.1.2	Gleby .....	22
6.1.3	Złoża kopalin .....	22
6.1.4	Wody podziemne.....	22
6.1.5	Wody powierzchniowe .....	22
6.1.6	Warunki podłoża budowlanego .....	23
6.1.7	Warunki meteorologiczne .....	23
6.1.8	Warunki aerosanitarne .....	23
6.1.9	Klimat akustyczny .....	23
6.1.10	Gospodarka odpadami.....	24
6.1.11	Promieniowanie elektromagnetyczne i jonizujące .....	24
6.1.12	Szata roślinna.....	24
6.1.13	Fauna .....	27
6.1.14	Zabytki i krajobraz kulturowy.....	27
6.2.	POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU .....	28
<b>7.</b>	<b>ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA.....</b>	<b>28</b>
<b>8.</b>	<b>CELE OCHRONY ŚRODOWISKA .....</b>	<b>29</b>
8.1.	FORMY OCHRONY PRZYRODY .....	29
8.1.1	Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Ostoja Bagno Całowanie” .....	31
8.1.2	Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bagno Całowanie” .....	31

8.1.3	Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” .....	32
8.1.4	Mazowiecki Park Krajobrazowy im. Czesława Łaszka (MPK) .....	32
8.1.5	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu .....	32
8.2.	POWIĄZANIA PRZYRODNICZE .....	33
8.3.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA CELÓW OCHRONY W PROJEKCIE PLANU .....	34
<b>9.</b>	<b>PRZEWIDYWANY WPŁYW ORAZ ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE .....</b>	<b>34</b>
9.1.	RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA .....	35
9.2.	LUDZIE .....	35
9.3.	ZWIERZĘTA .....	35
9.4.	ROŚLINY .....	36
9.5.	WODA .....	36
9.6.	POWIETRZE .....	37
9.7.	POWIERZCHNIA ZIEMI .....	37
9.8.	KRAJOBRAZ .....	37
9.9.	KLIMAT .....	37
9.10.	ZASOBY NATURALNE .....	37
9.11.	ZABYTKI .....	37
9.12.	ZALEŻNOŚCI MIĘDZY WYMIENIONYMI ELEMENTAMI ŚRODOWISKA I MIĘDZY ODDZIAŁYWANAMI NA TE ELEMENTY .....	37
9.13.	WPŁYW USTALEŃ PLANU NA USTAWOWE FORMY OCHRONY PRZYRODY .....	38
<b>10.</b>	<b>PODSUMOWANIE PROGNOZY.....</b>	<b>39</b>
<b>11.</b>	<b>ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>39</b>
<b>12.</b>	<b>ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....</b>	<b>39</b>
<b>13.</b>	<b>MONITORING REALIZACJI USTALEŃ PLANU W PRZYPADKU ZNACZĄCEGO WPŁYwu NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>39</b>
<b>14.</b>	<b>WNIOSKI .....</b>	<b>40</b>
<b>15.</b>	<b>STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....</b>	<b>40</b>
<b>16.</b>	<b>SPIS TABEL, RYSUNKÓW, FOTOGRAFII i ZAŁĄCZNIKÓW.....</b>	<b>41</b>

Opracowanie chronione jest prawem autorskim. Kopiowanie całości lub fragmentów, posługiwanie się tabelami o identycznym lub podobnym układzie, metodami oceny itp. - wymaga zgody autorów.

## 1. WPROWADZENIE

### 1.1. Podstawa prawna

Obowiązek wykonania prognozy oddziaływania na środowisko, wynika z:

- art. 17 pkt 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>1</sup> - zwanej dalej ustawą o planowaniu;
- art. 46 pkt 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko<sup>2</sup> - zwanej dalej „ustawą ooś”.

W myśl wyżej przywołanego art. 46 ustawy ooś prognoza stanowi element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach której organ sporządzający projekt dokumentu:

1. uzgadnia z właściwymi organami zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
2. poddaje projekt wraz z prognozą opiniowaniu przez właściwe organy;
3. zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko;
4. bierze pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opinie organów oraz rozpatruje uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

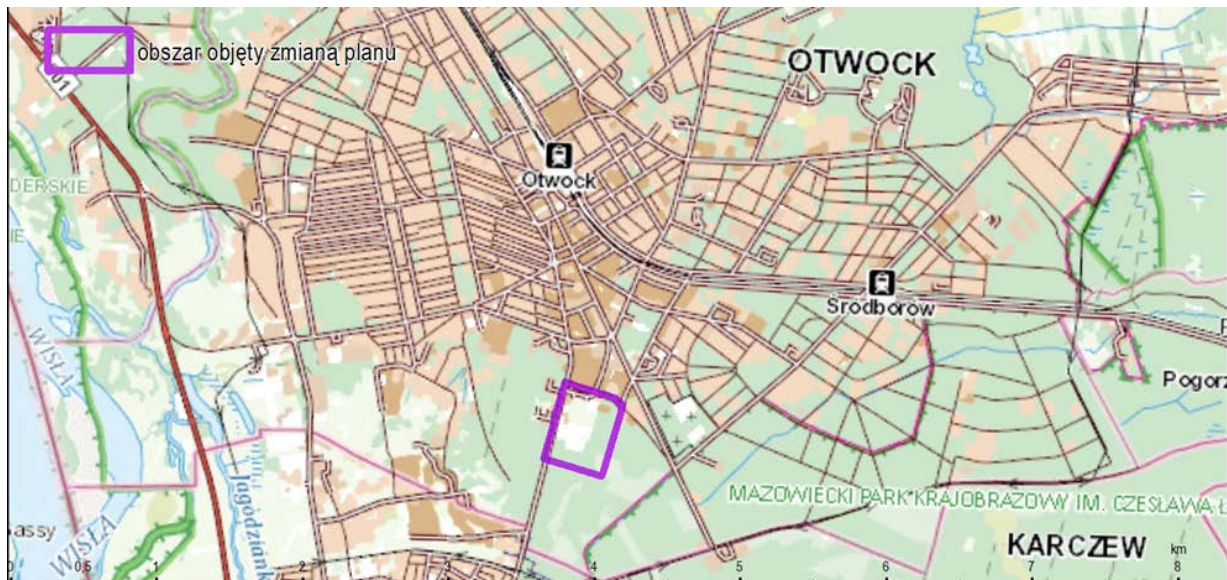
Projekt dokumentu nie może zostać przyjęty, jeżeli ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynika, że może on znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000.

### 1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko – zwanej dalej Prognozą, jest projekt **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku** - zwany w dalszej części opracowania „zmianą planu”.

Celem prognozy jest określenie przewidywanego wpływu realizacji analizowanej zmiany planu na podstawowe komponenty środowiska przyrodniczego oraz na jakość życia ludzi, w szczególności na obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000 i relacje między nimi. W przypadku stwierdzenia istotnych negatywnych oddziaływań prognoza w miarę możliwości przedstawia rozwiązania alternatywne. Zakres opracowania jest zgodny z art. 51 ustawy ooś.

Ryc. 1. Położenie obszaru objętego zmianą planu względem centrum Otwocka.



Zródło: Otwock e-mapa.net

<sup>1</sup> Dz.U.2022.503 t.j. z dnia 2022.03.02

<sup>2</sup> Dz.U.2021.2373 t.j. z dnia 2021.12.21

## 2. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU ZMIANY PLANU I JEGO POWIĄZANIU Z INNYMI DOKUMENTAMI

### 2.1. Główne cele projektu zmiany planu

Podstawą do podjęcia prac nad zmianą planu jest uchwała **Nr LV/580/21** Rady Miasta Otwocka z dnia **30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku** – zwana dalej „uchwałą inicjującą”. Sporządzanie zmiany planu wynika z potrzeby stworzenia warunków do realizacji przez władze Otwocka inwestycji celu publicznego – rozbudowy kompleksu obiektów sportowych przy ulicy Sportowej. Istotną przesłanką podjęcia prac nad zmianą planu jest możliwość wykreślenia zbędnego zastrzeżenia w ustaleniach obowiązującego planu dotyczącego ograniczeń w wyłączaniu gruntów leśnych z produkcji leśnej dla terenu 2US/UT. Decyzja wojewody z 2005 roku<sup>3</sup> zezwalająca na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele usług sportu takiego zastrzeżenia nie miała<sup>4</sup>.

### 2.2. Zawartość projektu zmiany planu

Zawartość projektu zmiany planu odpowiada zakresowi określonymu w uchwale inicjującej zmianę planu. Zmiana dotyczy przede wszystkim ustaleń (przepisów) szczegółowych dla terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 2US/UT – przeznaczonego pod usługi sportu, rekreacji i turystyki.

Celem zmiany planu jest także dostosowanie ustaleń ogólnych planu do zasad techniki prawodawczej (zwanym dalej w skrócie ZTP) określonych w Załączniku do rozporządzenia PRM z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”<sup>5</sup>.

Zmiana dotyczy następujących ogólnych przepisów planu:

- 1) § 2 ust. 1 – uchylenie punktów 5, 7, 11, 12, 13 – powodem była konieczność skreślenia pięciu definicji, które znajdują się w aktach wyższego rzędu (działki budowlanej, zabudowy jednorodzinnej, powierzchni użytkowej, maksymalnej wysokości zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej);
- 2) § 4 ust. 2 – uchylenie przepisu o możliwości korekty linii rozgraniczających – plan jest źródłem prawa i jego ustalenia muszą być jednoznaczne;
- 3) § 5 ust. 8 i 9 – uchylenie ustaleń dotyczących ogrodzeń w związku z wyłączeniem takich regulacji z zakresu ustaleń planów miejscowych. Wraz z wejściem w życie tzw. ustawy krajobrazowej rady gmin zyskały prawo wprowadzenia zasad realizacji i wyglądu ogrodzeń, reklam, szyldów i małej architektury odrębnym aktem prawa miejscowego;
- 4) § 7 ust. 3 i 6 – uchylenie przepisu o możliwości korekty linii rozgraniczających (ust. 3) oraz uchylenie przepisów dotyczących parkowania, które są powtórzone w przepisach szczegółowych dla terenów (ust. 6);
- 5) § 8 ust. 4, 7, 17, 18 - część z przepisów dotyczących odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych ma brzmienie archaiczne i pożądane było ich zaktualizowanie. Uchylone zostały ustępy 4, 17 i 18 które regulowały materię będącą aktualnie właściwością przepisów regulaminu utrzymania czystości i porządku w mieście, natomiast ustępowi 7 nadano nowe brzmienie rozszerzające możliwość zagospodarowania wód opadowych, zgodnie z aktualną ofertą urzędzeń dostępnych na rynku (i zgodnych z normami) – aktualny plan przewiduje jedynie studnie chłonne;
- 6) § 9 - pożądane było nadanie ustaleniom nowego brzmienia, zgodnie z ustawowym zakresem ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości oraz zasad podziału na nowe działki budowlane (minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej).

W odniesieniu do ustaleń szczegółowych dla terenów usług sportu, rekreacji i turystyki nowe brzmienie zostało nadane większości przepisów trzech ustępów § 11 dla terenu oznaczonego 2US/UT:

2.4 – który określa warunki zagospodarowania terenu;

2.5 – który określa zasady kształtowania zabudowy;

---

<sup>3</sup> Porównaj z *załącznikiem 1* do prognozy

<sup>4</sup> Zastrzeżenie dotyczyło wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wszystko wskazuje na to, że zostało błędnie wpisane także do ustaleń dla terenów usług sportu, rekreacji i turystyki.

<sup>5</sup> Dz.U.2002.100.908 z dnia 2002.07.05

2.6 – który określa zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej


Brzmienie i zakres ustaleń szczegółowych dla terenu 2US/UT uwzględnia wymagania art. 15 ustawy o planowaniu oraz postanowienia Studium.

Przedmiotem Zmiany Planu jest jedynie część tekstowa – uchwała (w określonym przez uchwałę inicjującą zakresie). Rysunek planu pozostaje bez zmian.

Projekt Zmiany Planu dotyczy obszaru o powierzchni 22,44 ha, składającego się z 49 działek ewidencyjnych z obrębu ewidencyjnego 140 (cały obręb), oraz z 5 działek z obrębu 137 (5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/6), działki nr 3/1 z obrębu 138, siedmiu działek z obrębu 139 (3/1, 3/2, 3/3, 3/5, 3/7, 3/8, 3/9) oraz fragmentów działek: 34 i 5/5 z obrębu 137, 22/1, 22/2, 26 z obrębu 138 oraz 2 z obrębu 139<sup>6</sup>.

Zmiany ustaleń ogólnych dotyczą wszystkich wymienionych wyżej nieruchomości, ale ponieważ głównie polegają na uchyleniu przepisów niezgodnych z prawem lub powtarzających się w przepisach szczegółowych dla terenów – w praktyce zmiana planu nie wpływa na określone planem prawa i obowiązki właścicieli nieruchomości. Istotne zmiany dotyczą działki o nr ew. 6/3 będącej własnością miasta Otwocka. Ustalenia szczegółowe dla działki 6/3 (teren 2US/UT) zostały ujednoczone z ustaleniami dla sąsiedniej działki o nr 6/1 (teren 1US) zajętej przez stadion i budynki Otwockiego Klubu Sportowego (OKS). Zmiany ustaleń szczegółowych, a zwłaszcza wykreślenie omyłkowo zamieszczonego zastrzeżenia dotyczącego gruntów leśnych, zwiększy możliwość zabudowy obu terenów a tym samym zwiększy wartość nieruchomości należących do miasta Otwocka. Obie wspomniane działki pozostają przeznaczone w planie pod inwestycje celu publicznego.

Ryc. 2 Obszar objęty zmianą planu

 obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku



<sup>6</sup> Numeracja aktualna na dzień przystąpienia do sporządzania zmiany planu.

Tabela 1. Wykaz zmian planu wraz ze wstępną oceną wpływu na środowisko .

Obowiązujący plan	Zmiana planu	wpływ zmiany planu na środowisko
<b>Ustalenia ogólne</b>		
§ 2.ust.1 pkt 5 Ilekroć w uchwale jest mowa o działce budowlanej - należy przez to rozumieć wydzielony lub dopuszczony do wydzielenia zgodnie z ustaleniami planu teren przeznaczony pod zabudowę, którego powierzchnia i kształt są zgodne z obowiązującymi przepisami;	uchylony	Uchylenie ze względu na sprzeczność z § 149 <sup>7</sup> ZTP - nie dotyczy oddziaływania na środowisko
§ 2.ust.1 pkt 7 Ilekroć w uchwale jest mowa o zabudowie jednorodzinnej - rozumie się przez to budynek mieszkalny wolnostojący, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, a także zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi;	uchylony	j.w
§ 2.ust.1 pkt 11 Ilekroć w uchwale jest mowa o powierzchni użytkowej - rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynku, obejmującą pomieszczenia wydzielone przegrodami zewnętrznymi, mierzoną po wewnętrznym obrysie tych przegród, bez powierzchni przegród wewnętrznych, na poziomie podłogi; do powierzchni użytkowej kondygnacji wlicza się 1/2 powierzchni wewnętrznej klatki schodowej występującej na kondygnacji oraz powierzchnię pomieszczeń na poddaszu o wysokości ponad 1,9m	uchylony	j.w, poza tym to pojęcie nie występuje ani w tekście, ani na rysunku planu
§ 2.ust.1 pkt 12 Ilekroć w uchwale jest mowa o maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną w metrach od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej górnej krawędzi dachu lub górnej płaszczyzny stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową	uchylony	j.w
§ 2.ust.1 pkt 13 Ilekroć w uchwale jest mowa o powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.	uchylony	j.w
§ 4.ust.2 Dopuszcza się korektę linii rozgraniczających ulic na warunkach określonych w § 7 ust.3.	uchylony	Uchylenie ze względu na sprzeczność z §8 ust.2

<sup>7</sup> W akcie normatywnym niższym rangą niż ustawa bez upoważnienia ustawowego nie formułuje się definicji ustalających znaczenia określeń ustawowych; w szczególności w akcie wykonawczym nie formułuje się definicji, które ustalałyby znaczenia określeń zawartych w ustawie upoważniającej.

Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku  
- prognoza oddziaływania na środowisko

			rozporządzenia z dnia 17 grudnia 2021 r. <sup>8</sup> oraz z §2, §11 i § 155 ZTP
<p><b>§ 5.ust.8</b> Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:</p> <p>1)ogrodzenia od strony ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających; dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ochrony wartościowych drzew oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,</p> <p>2)maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m od poziomu terenu,</p> <p>3)nie dopuszcza się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych ani ogrodzeń pełnych; dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe fundamentowane pod słupkami lub na podmurówce nie wyższej niż 30cm od naturalnego poziomu terenu dla terenów oznaczonych symbolami US i US/UT oraz nie wyższej niż 60cm dla pozostałych terenów.</p>	uchylony		Przepisy w tym zakresie zostały wyłączone z zakresu ustaleń planów miejscowych
<p><b>§ 5.ust.9</b> W zakresie lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych ustala się:</p> <p>1)lokalizacja reklam i znaków informacyjno-plastycznych wymaga uzgodnienia z Urzędem Miasta Otwocka,</p> <p>2)lokalizacja reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach ulic wymaga ponadto uzgodnienia z zarządcą ulicy,</p> <p>3)nie dopuszcza się lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach pasaży pieszych,</p> <p>4)zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych na drzewach i w obrębie ich koron,</p> <p>5)ustalenia pkt 3) nie dotyczą miejskiego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.</p>	uchylony		Przepisy w tym zakresie zostały wyłączone z zakresu ustaleń planów miejscowych
<p><b>§ 7.ust.3</b> Zasady obsługi komunikacyjnej. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę linii rozgraniczających ulic i pasaży pieszych w uzgodnieniu z zarządzającym drogą oraz właścicielem terenu, na podstawie projektu technicznego ulicy lub pasażu pieszego.</p>	uchylony		Uchylenie ze względu na sprzeczność z §8 ust.2 rozporządzenia z dnia 17 grudnia 2021 r. <sup>9</sup> oraz z §2, §11 i § 155 ZTP

<sup>8</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2021.2404 z dnia 2021.12.23)

<sup>9</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2021.2404 z dnia 2021.12.23)



Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku  
- prognoza oddziaływania na środowisko

<p>§ 7.ust.6 Zasady obsługi komunikacyjnej. Obowiązuje wydzielenie miejsc postojowych w granicach działki własnej, według następujących zasad: 1)co najmniej dwa miejsca postojowe dla zabudowy jednorodzinnej, 2)co najmniej trzy miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, 3)dla usług sportu, rekreacji i turystyki w ilości wynikającej z analizy potrzeb.</p>	<p>uchylony</p>	<p>Bez wpływu – zasady są powtórzone w ustaleniach szczegółowych dla terenów</p>
<p>§ 8.ust.4 Ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych z dachów, nawierzchni utwardzonych i placów postojowych na terenach sportu, rekreacji, turystyki i usług do sieci kanalizacji deszczowej, po wstępnym oczyszczeniu z zawiesin i substancji ropopochodnych na terenie działki własnej, według warunków zarządcy sieci.</p>	<p>Uchylony (doprecyzowanie ustaleń szczegółowych)</p>	<p>Pożądana analiza - przepis ograniczał zagospodarowanie wód opadowych z dachów na terenie działki inwestycji</p>
<p>§ 8.ust.7 Do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni ulic do studni chłonnych usytuowanych w liniach rozgraniczających ulicy</p>	<p>§ 8.ust.7 Do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe z terenów ulic należy odprowadzić do urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska</p>	<p>Pożądana analiza – dostosowano ustalenie do aktualnych przepisów co stwarza korzystniejsze dla środowiska możliwości zagospodarowania wód opadowych</p>
<p>§ 8.ust. 17 Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na wyznaczone wysypisko odpadów.</p>	<p>uchylony</p>	<p>Przepisy w tym zakresie są właściwością <i>Regulaminu utrzymania czystości i porządku</i></p>
<p>§ 8.ust. 18 Obowiązuje uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek możliwości wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, poprzez zapewnienie na terenie każdej posesji miejsca na 4 typy oznaczonych pojemników: na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania oraz wydzielone odpady niebezpieczne.</p>	<p>uchylony</p>	<p>Przepisy w tym zakresie są właściwością <i>Regulaminu utrzymania czystości i porządku</i></p>
<p>§ 9. Zasady podziału terenów na działki budowlane 1. Podział terenów na działki budowlane uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostały zachowane następujące warunki: 1)minimalna powierzchnia działek budowlanych według ustaleń szczegółowych dla terenów, 2)minimalna szerokość frontów działek według ustaleń szczegółowych dla terenów, 3)podział terenu na działki budowlane musi zapewniać bezpośredni dostęp każdej działki do drogi publicznej. 2. Ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy nie mniejszy niż 60°. 3. Ustalenia minimalnej powierzchni działek nie dotyczą wydzieleń:</p>	<p>§ 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem: a) działek pod drogi, b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m<sup>2</sup>; 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury</p>	<p>Bez wpływu – zmiana redakcyjna</p>

Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku  
- prognoza oddziaływania na środowisko

<p>1) pod urządzenia infrastruktury technicznej, 2) pod drogi wewnętrzne, 3) wykonywanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka jest wydzielana po jej wydzieleniu będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż wymagana w ustaleniach szczegółowych, 4) pod kioski kolportażowe.</p>	<p>technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m; 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę: a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem pkt b, b) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.</p>	
<b>Ustalenia szczegółowe dla terenu 2US/UT</b>		
<p>§ 11. ust. 2.4 Warunki zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się podział na dwie działki budowlane o powierzchni minimum 10000 m<sup>2</sup>, 2) minimalna szerokość frontu działki liczona w linii rozgraniczającej ulicy Karczewskiej 1 KDZ wynosi 100 m, 3) nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych i pomocniczych, 4) nie dopuszcza się budowy garaży o konstrukcji nietrwałej, 5) zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej 6) dopuszcza się wyłączenie gruntów z produkcji leśnej (trwale wylesienie) o powierzchni nie większej niż 500m<sup>2</sup>, zgodnie z warunkami zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, pod warunkiem zachowania drzewostanu leśnego (trwale uprawy leśnej) na pozostałej powierzchni, 7) wydzielenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z analizy potrzeb, 8) postuluje się zachowanie zadrzewień oraz uzupełnienie zagospodarowania zielenią gatunkami roślin odpornymi na antropopresję.</p>	<p>§ 11. ust. 2.4 Warunki zagospodarowania terenu: 1) <i>uchylony</i>; 2) <i>uchylony</i>; 3) <i>uchylony</i>; 4) <i>uchylony</i>; 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania – 100 8) <i>uchylony</i>;</p>	<p>Ustalenia punktów 5, 6 i 7 wymagają analizy</p>
<p>§ 11. ust. 2.5 Warunki kształtowania zabudowy: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20%, 2) maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 20,0 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, 3) układ kalenic głównych budynków równoległy lub prostopadły do ulicy Karczewskiej 1 KDZ, 4) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Karczewskiej 1 KDZ i pasażu pieszego 2 KP oraz od granicy terenu leśnego 1 ZL, 5) lokalizację zabudowy należy poprzedzić wykonaniem szczegółowych</p>	<p>§ 11. ust. 2.5 Warunki kształtowania zabudowy: 1) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2; 2) maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 20,0m; 3) dach płaski co oznacza dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki; 4) <i>uchylony</i> 5) <i>uchylony</i></p>	<p>Dodany pkt 1 wymaga analizy</p>

Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku  
- prognoza oddziaływania na środowisko

	<p>badani geologiczno-inżynierskich w celu określenia warunków posadowienia budynków, oraz rekultywacją terenu.</p>		
	<p>brak</p>	<p><b>§ 11. ust. 2.5a.</b> Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: 1) minimalna powierzchnia działki – 10000 m<sup>2</sup>; 2) minimalna szerokość frontu działki – 100 m.</p>	<p>Bez wpływu – zmiana redakcyjna; wskaźniki w obowiązującym planie ujęte w § 11. ust. 2.4</p>
	<p><b>§ 11. ust. 2.6</b> Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej: 1) obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie od ulicy Karczewskiej, 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej według warunków zarządcy sieci, 3) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej według warunków zarządcy sieci, 4) wody opadowe z dachów, nawierzchni utwardzonych i placów postojowych należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej, po wstępnym oczyszczeniu z zawiesin i substancji ropopochodnych na terenie działki własnej, według warunków zarządcy sieci, 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej według warunków zarządcy sieci, 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, według warunków zarządcy sieci, 7) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV; lokalizacja stacji zostanie ustalona w projekcie zagospodarowania terenu, 7) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłej, według warunków zarządcy sieci lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła niskoemisyjne lub nieemisyjne, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub energii odnawialnych, 8) usuwanie odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na wyznaczone wysypisko odpadów; obowiązuje uwzględnienie w projekcie zagospodarowania działki możliwości wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych</p>	<p><b>§ 11. ust. 2.6</b> Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej: 1) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Karczewskiej i Parkowej; 2) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych; 3) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci miejskiej; 4) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub urządzeń odwadniających a wody opadowe i roztopowe z dachów należy zagospodarować na działce własnej inwestycji; 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Otwocku poza obszarem planu; 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z instalacji fotowoltaicznej; 7) zaopatrzenie w ciepło z systemu miejskiego lub indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE).</p>	<p>Zmiana głównie redakcyjna, ale pożądana analiza</p>

Projektowane przeznaczenie terenów – w ramach zmiany planu nie następuje zmiana obowiązującego przeznaczenia terenu

Ochrona środowiska przyrodniczego – wszystkie ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe dla terenów pozostają bez zmiany z wyjątkiem ustaleń dla terenu 2US/UT, dla którego zmiana planu polega na:

- zmniejszeniu wskaźnika minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej z 70% na 30%,
- zwiększeniu wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki z 20% do 50%,
- dodaniu wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2

Ochrona środowiska kulturowego – poza zakresem zmiany planu.

Na obszarze planu ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zabytki czy cenny krajobraz kulturowy.

Wyposażenie w urządzenia techniczne – przepisy nie zostały istotnie zmienione jedynie dla terenu 2US/UT, w związku z nową redakcją ustaleń szczegółowych nadano im nowe brzmienie. Doprecyzowano minimalną liczbę miejsc do parkowania dla terenu 2US/UT oraz stworzono możliwość obsługi komunikacyjnej terenu 2US/UT także z ulicy Parkowej.

Szczególne formy ochrony<sup>10</sup> - poza zakresem zmiany planu; zmiana planu nie dotyczy terenów znajdujących się w granicach form ochrony przyrody.

Ochrona stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych – zmiana planu, dla terenu 2UT/UP dopuszcza zagospodarowanie wód opadowych na terenie z zastosowaniem urządzeń odwadniających (w obowiązującym planie istnieje tylko możliwość; odprowadzenia do kanalizacji deszczowej) oraz wprowadza obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów na terenie działki własnej inwestycji.

Ochrona stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego – poza zakresem zmiany planu;

Ochrona powierzchni biologicznie czynnej i bioróżnorodności – z wyjątkiem terenu 2US/UT minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej pozostaje bez zmian. Dla terenu 2US/UT zmiana planu polega na:

- zmniejszeniu wskaźnika minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej z 70% na 30%,
- zwiększeniu wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki z 20% do 50%.

Ochrona przed ponadnormatywnym hałasem – poza zakresem zmiany planu.

Ochrona zdrowia ludzi – poza zakresem zmiany planu.

Racjonalna gospodarka odpadami - poza zakresem zmiany planu.

### **2.3. Proporcje pomiędzy terenem biologicznie aktywnym i pozostałymi sposobami zagospodarowania terenu**

Zmiana zasad zagospodarowania terenu dotyczy jedynie terenu 2US/UT (działka o nr 6/3) i polega m.in. na zmniejszeniu wskaźnika minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej (pbc) z 70% na 30%.

Aktualny stan użytkowania działki 6/3 odbiega od ustaleń planu. Plan przewiduje 70% pbc. Proporcja między terenem biologicznie aktywnym a pozostałymi sposobami zagospodarowania terenu liczona wg. użytków EGIB wynosi 48/52 a w praktyce jest to 41/59 (tabela 2).

Tabela 2. Aktualny stan użytkowania terenu 2US/UT – działka o nr Id 141702\_1.140.6/3 (wg. EGIB)

	Użytki	Symbol i klasa	Powierzchnia	Udział % w powierzchni działki
1	las	Ls VI	1,2141	40,8%
2	Boisko piaszczyste (do piłki plażowej)	R VI	0,2155	7,2%
3	Boiska „Mój Orlik”, parking, pawilony	Bz	1,5442	52%
4	razem		2,9738	100%

*Źródło: <https://powiat-otwocki.geoportal2.pl/map/>*

<sup>10</sup> w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody

Tabela 3. Opis proporcji terenu biologicznie czynnego przed i po zmianie planu

l.p	symbol przeznaczenia terenu	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	udział powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia biologicznie czynna [m <sup>2</sup> ]
1	1US	66 914	30%	20 074
2	U	1 269	30%	381
3	2MNL	2 774	60%	1 664
4	1MNL	26 827	80%	21 462
5	1ZL, 2ZL, 3ZL	61 919	100%	61 919
6	1KP, 2KP, 3KP*	4 960	100%	4 960
7	KDZ, KDL, KDD*	30 005	10%	3 001
8	2US/UT - stan aktualny	29 732	70%	20 812
9	<b>razem obszar planu - stan aktualny</b>	<b>224 400</b>	<b>60%</b>	<b>134 273</b>
10	pozycje 1-7 (zmiana planu nie dotyczy tych terenów)	194 668	58%	113 460
11	2US/UT - stan po zmianie	29 732	30%	8 920
12	<b>razem obszar planu ze zmianą</b>	<b>224 400</b>	<b>55%</b>	<b>122 380</b>

\* - wartość domyślna, plan nie ustala wskaźnika dla tych terenów

Ogólny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na obszarze objętym planem po zmianie planu będzie wynosił 55%. Z dużym prawdopodobieństwem zabudowany zostanie fragment działki obecnie zajęty przez jeden z dwóch użytków leśnych, mający powierzchnię 2852 m<sup>2</sup>. Drugi użytek o powierzchni 9289 m<sup>2</sup> otaczający boiska od południa i od południowego zachodu, łączący się z układem przyrodniczym miasta – zapewne zostanie zachowany prawie w całości. Jego udział w powierzchni działki 6/3 (i terenu 2US/UT) wynosi obecnie 31%.

#### 2.4. Chłonność terenu według standardów projektu zmiany planu

W wyniku zmiany planu nie przybędą nowe gospodarstwa domowe oraz nie zmieni się przeznaczenie terenu. Zmiana dotyczyć będzie głównie wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 2US/UT. W wyniku zmiany wskaźników będzie możliwa intensyfikacja programu sportowego i budowa kubaturowych obiektów sportowych min. z pływalnią i halą sportową. Zakłada się, że maksymalna jednoczesna liczba osób przebywających na terenie po przebudowie i rozbudowie może przekroczyć kilka tysięcy osób, zwłaszcza na dużych imprezach, podczas których zapełnią się trybuny stadionu. Imprez takich będzie jednak w roku niewiele, natomiast na co dzień na terenach sportowych stale przebywać będzie kilkaset osób: sportowcy, trenerzy, młodzież szkolna, obsługa. Ustalona zmianą planu minimalna liczba miejsc parkingowych została określona na 100 co zaspokoi potrzeby pracowników obsługi oraz sportowców i trenerów sportu kwalifikowanego, natomiast daleka jest od zaspokojenia potrzeb podczas imprez masowych. Realizacja 100 miejsc parkingowych wymaga zajęcia około 4275 m<sup>2</sup>, co stanowi aż 16% powierzchni terenu 2US/UT.

Teren znajduje się w pobliżu przystanku komunikacji publicznej oraz dróg rowerowych.

#### 2.5. Powiązania projektu zmiany planu z innymi dokumentami

Projekt zmiany planu uwzględnia dokumenty strategiczne i przepisy szczegółowe w zakresie ochrony przyrody. Dokumenty wymienione są w kolejnych podrozdziałach.

##### 2.5.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka

Aktualnie, dla Otwocka obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 14 czerwca 2014 r., zmienione uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r.

Teren oznaczony w planie symbolem 2US/UT, którego przede wszystkim dotyczy zmiana planu położony jest w rejonie oznaczonym w Studium CUT-1 - obszar usług turystyki Miejskiego Ośrodka Sportu z zespołem boisk, hal sportowych lub/i basenów<sup>11</sup>. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie

<sup>11</sup> Załącznik nr 1 do Uchwały nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r., Tom II - str.30-33.

czynnej Studium ustala na 45% (25%). Wskaźnik w nawiasach oznacza dopuszczone obniżenie wskaźnika w planach miejscowych, wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych<sup>12</sup>. Zgodnie z tabelą 2 aktualny wskaźnik pbc jest mniejszy niż 45% co pozwala zastosować wskaźnik w nawiasie.

Dla „strefy miejskiej” Studium ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej 1,2<sup>13</sup>.

Zmiana planu nie narusza ustaleń Studium.

### 2.5.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Dla obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XLIX/389/06 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku, opublikowany w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 33, z dnia 3 lutego 2007 r., poz. 677.

Ryc. 3. Obszar planu na tle układu obowiązujących planów miejscowych.



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem ortofotomamy z geoportalu

Dla obszarów bezpośrednio sąsiadujących z obszarem zmiany planu nie obowiązują plany miejscowe z wyjątkiem niewielkiego planu po zachodniej stronie ulicy Karczewskiej, która jest istotną przestrzenną i funkcjonalną barierą pomiędzy oboma obszarami. W tej sytuacji nie występują przesłanki do skoordynowania przepisów zmiany planu z przepisami planów miejscowych obowiązujących dla sąsiedztwa obszaru planu.

### 2.5.3 Opracowanie ekofizjograficzne

Dla miasta Otwocka w 2005 roku wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, które zostało zaktualizowane w 2012 r.<sup>14</sup> Przedmiotem zmiany planu nie jest struktura funkcjonalno-przestrzenna obecnie obowiązującego planu i mimo, że ta struktura została ustalona planem przed aktualizacją opracowania ekofizjograficznego<sup>15</sup>, to wskazania ekofizjografii pozostają spójne zarówno z obowiązującym planem jak i z jego zmianą.

Według *Mapy walorów i zagrożeń środowiska przyrodniczego* ww. opracowania wydzielenie oznaczone na mapie numerem 38, obejmujące tereny oznaczone w planie jako 1US i 2US/UT - zidentyfikowano jako obiekty o charakterze sportowo-rekreacyjnym

<sup>12</sup> tamże str.31

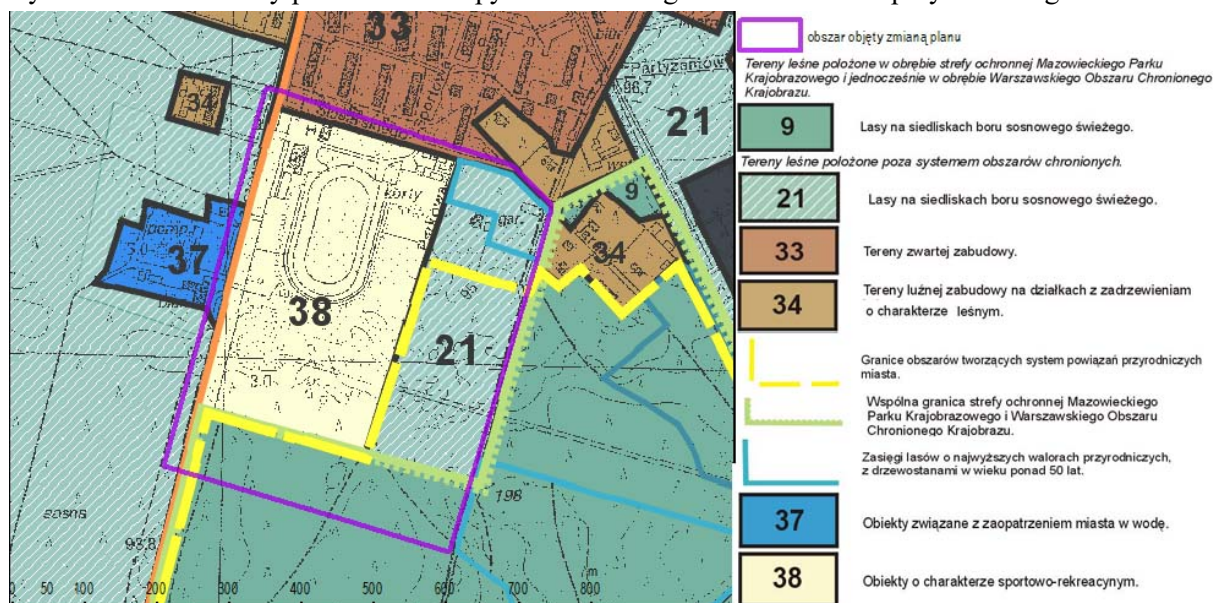
<sup>13</sup> tamże str.18

<sup>14</sup> Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Miasta Otwocka, Wojciech Zaczekiewicz; Warszawa, styczeń 2012 r.

<sup>15</sup> Plan został uchwalony we wrześniu 2006 r.

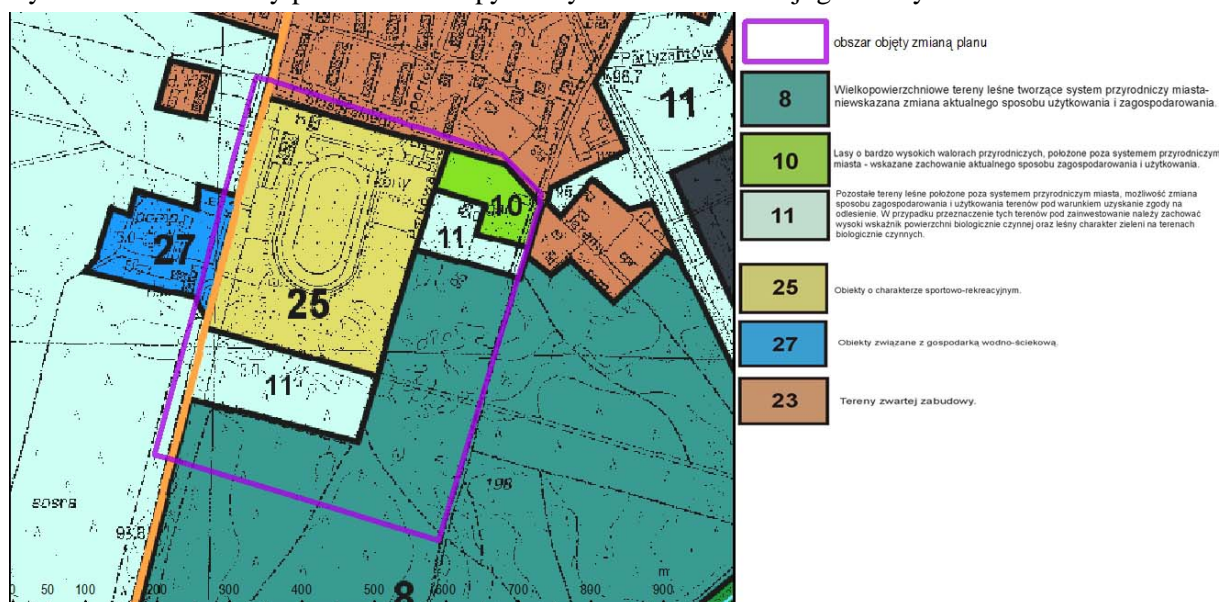
Według *Mapy oceny warunków ekofizjograficznych* wydzielenie oznaczone na mapie numerem 11 to „tereny leśne położone poza systemem przyrodniczym miasta, z możliwością zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania pod warunkiem uzyskania zgody na odlesienie<sup>16</sup>”. Wojewoda Mazowiecki decyzją z dnia 19 maja 2005 roku (znak pisma: WŚR.VIII.6112-26/05) wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym teren obrębu nr 140 w Otwocku gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne w tym na usługi sportu i turystyki (US/UT). Zgoda na zmianę przeznaczenia dotyczyła całej powierzchni leśnej działki 6/3 z obrębu 140 (2,4851 ha) i nie była obwarowana dodatkowymi warunkami<sup>17</sup>

Ryc. 4. Obszar zmiany planu na tle Mapy walorów i zagrożeń środowiska przyrodniczego



Źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe miasta Otwocka (aktualizacja)*, W. Zaczekiewicz, Warszawa, styczeń 2012.

Ryc. 5. Obszar zmiany planu na tle Mapy oceny warunków ekofizjograficznych



Źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe miasta Otwocka (aktualizacja)*, W. Zaczekiewicz, Warszawa, styczeń 2012.

Projekt planu uwzględni opracowanie ekofizjograficzne

<sup>16</sup> „Odlesienie” to sformułowanie potoczne zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne (art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych)

<sup>17</sup> Warunki takie zostały określone dla gruntów leśnych przewidzianych w projekcie planu miejscowego na cele jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego MNL – por. Załącznik 1 na końcu opracowania.

#### 2.5.4 Strategia rozwoju Otwocka

Ostatnia (i jedyna) strategia rozwoju Otwocka została opracowana i przyjęta w 2000 roku i była opracowywana równolegle z pierwszym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Otwocka. Według Strategii misją Otwocka jest:

„Zrównoważony rozwój miasta w harmonii między środowiskiem przyrodniczym, gospodarczym i społecznym zapewniający przekształcenie Otwocka w wyróżniający się w Regionie Mazowieckim ośrodek świadczący szeroko rozumiane i o wysokim standardzie usługi z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, odnowy biologicznej, rekreacji, turystyki a także administracji i szkolnictwa oraz w atrakcyjne o wysokim poziomie warunków życia miejsce zamieszkania”.

Strategia ma trzy równoległe główne cele strategiczne:

- A. Osiągnięcie wysokiego standardu miejsca zamieszkania.
- B. Wykształcenie silnych funkcji ponadlokalnych, w tym w zakresie: lecznictwa typu uzdrowiskowego, odnowy biologicznej, rekreacji, administracji oraz szkolnictwa.
- C. Wzmocnienie unikalnych w regionie mazowieckim walorów mikroklimatycznych miasta.

Ze względu na brak aktualnego dokumentu zrezygnowano z oceny zgodności zmiany planu z tym dokumentem.

#### 2.5.5 Program Ochrony Środowiska dla miasta Otwocka

Ostatni program ochrony środowiska dla miasta Otwocka został przyjęty Uchwałą Nr XLIII/457/13 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 listopada 2013 r. i obejmował lata 2012 - 2015 z uwzględnieniem lat 2016 – 2019. Nadrzędny cel Programu sformułowano jako:

„Zrównoważony rozwój miasta Otwocka, w którym poprawa stanu środowiska i ochrona jego zasobów stanowi nierozłączną część procesów rozwojowych”. Ze względu na brak aktualnego dokumentu zrezygnowano z oceny zgodności zmiany planu z tym dokumentem.

#### 2.5.6 System dokumentów strategicznych o znaczeniu ponadlokalnym

Podstawą aktualnie obowiązującego systemu zarządzania rozwojem kraju jest ustawa z dnia 6 grudnia 2006 roku o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Głównym dokumentem strategicznym, w oparciu o który prowadzona jest polityka rozwoju, jest: strategia średniookresowa – *Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 z perspektywą do 2030 r.*<sup>18</sup> Realizacji celów rozwojowych, zawartych w strategii średniookresowej służy 9 strategii sektorowych.

Wraz z nowelizacją w 2020 r. ww. ustawy system planowania przestrzennego został włączony w system planowania strategicznego.

Mając na uwadze zarówno okres przejściowy pomiędzy dokumentami nowej i starej generacji oraz uwzględniając niewielki obszar objęty planem i relatywnie niewielką zmianę planu pominięto badanie zgodności zmiany planu z dokumentami strategicznymi poziomu województwa i kraju, przyjmując zgodnie z prawem, że dokumenty szczebla powiatowego i gminnego muszą być z nimi zgodne.

#### 2.6. Istniejące zagospodarowanie obszaru planu

Analizowany projekt zmiany planu dotyczy niewielkiego fragmentu części Otwocka zwanej Ługi na granicy z Soplicowem. Jest to działka, gdzie skoncentrowane są komunalne obiekty infrastruktury (oczyszczalnia ścieków, ujęcia wody) magazyny, składy, zabudowa produkcyjna, duże obiekty handlowe oraz zespoły zabudowy wielorodzinnej (kontynuowane na obszarze sąsiedniego Karczewa). Powierzchnia obszaru to 22,44 ha, powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc obszar planu stanowi niespełna 0,5% powierzchni miasta.

Obszar planu to głównie zespół obiektów i urządzeń sportowych Otwockiego Klubu Sportowego Start Otwock oraz zespół boisk „Mój Orlik”.

---

<sup>18</sup> Uchwała nr 8 Rady Ministrów z dnia 14 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.), M.P.2017 poz. 260. – akt prawny uznany za uchylony ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw

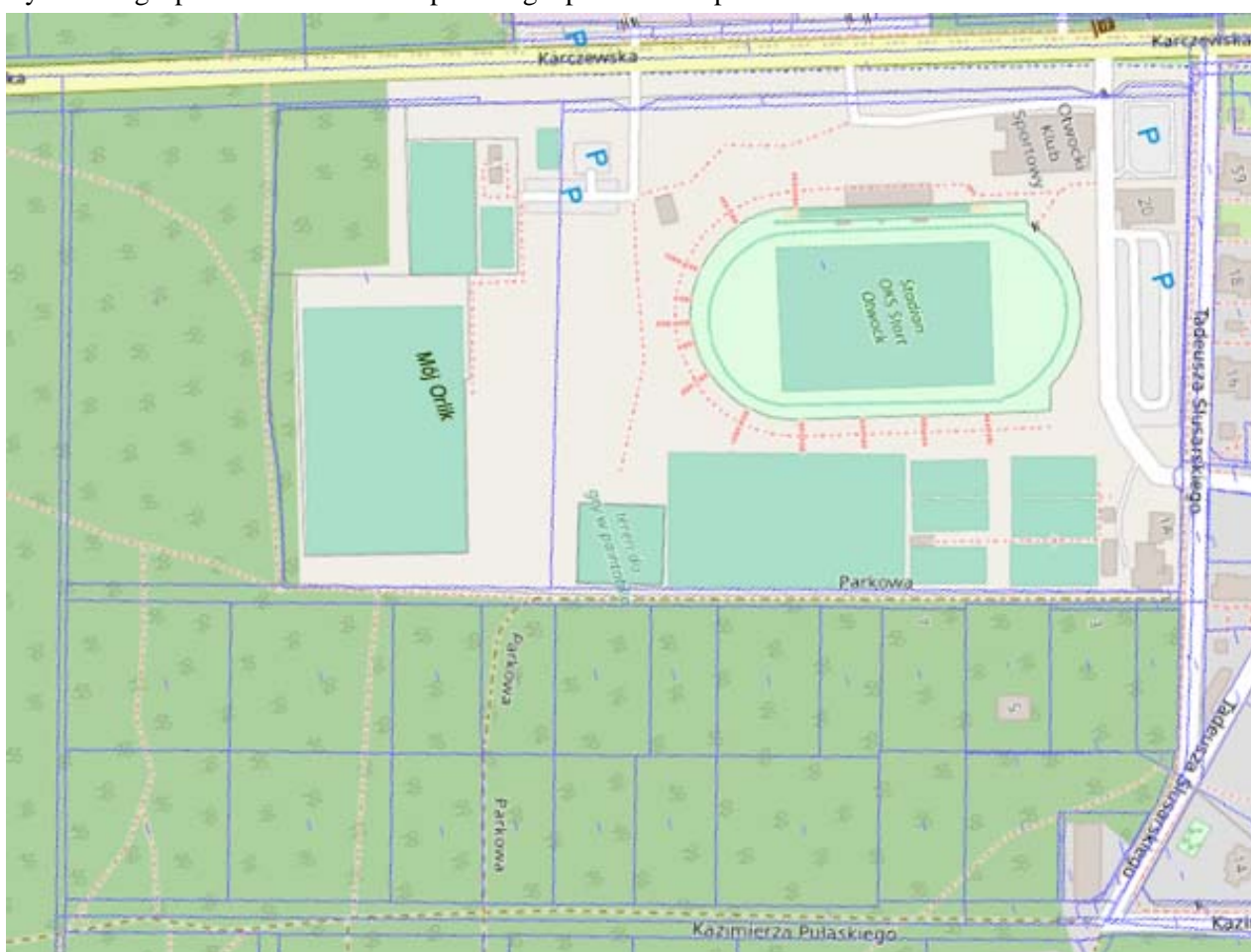


Ryc. 6. Zagospodarowanie obszaru planu odwzorowane na ortofotomapie



Źródło: GEOPORTAL 2

Ryc. 7. Zagospodarowanie obszaru planu wg. OpenStreetMap



Źródło: GEOPORTAL 2

Obiekty są w różnym wieku i stanie technicznym. Najlepiej prezentuje się zespół boisk Orlik (położony w południowo-wschodniej części obszaru planu), za zadawalający można uznać stan kortów, natomiast stadion i towarzyszące mu obiekty są zdekapitalizowane.

Obszar zajęty pod funkcje sportowe należy do Miasta Otwocka i jest ogrodzony. Od zachodu i północy (od ulicy Karczewskiej i Ślusarskiego do Sportowej) plot jest ażurowy, od wschodu (od projektowanej ulicy Parkowej) oraz od południa - ogrodzenie wykonane jest z prefabrykatów betonowych, w wielu fragmentach zniszczonych. Wewnątrz ogrodzonego obszaru, na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 2US/UT (działka nr 6/3 z obrębu 140) zachowały się dwa użytki Ls o łącznej powierzchni 12132,5 m<sup>2</sup> (2852 m<sup>2</sup> użytek przy północnej granicy terenu i 9289 m<sup>2</sup> – użytek na granicy z terenem przeznaczonym pod las), które otaczają zespół boisk „Mój Orlik”. Od wschodu z zespołem sportowym sąsiaduje las sosnowy, rozparcelowany na działki o powierzchni jednostkowej od 6 tys. m<sup>2</sup> (pierwotna parcelacja) do 2 tys. m<sup>2</sup> (wtórna parcelacja) i przeznaczony obowiązującym planem (uchwalonym w 2006 r.) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach leśnych (teren oznaczony symbolem 1 MNL i 1 MNU) oraz las (tereny oznaczone w planie 2ZL i 3ZL – nieruchomości SP). Z wyjątkiem dwóch zabudowanych działek w północnej części zespołu, pozostałe działki są niezabudowane i porośnięte lasem sosnowym w wieku od 20 do 112 lat. Południową część obszaru planu zajmuje bór sosnowy, który jest fragmentem dużego kompleksu leśnego rozpościerającego się do granic Otwocka, mającego kontynuację w Karczewie i dalej w Celestynowie. Kompleks częściowo objęty jest ochroną jako Mazowiecki Parku Krajobrazowy i jednocześnie Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Nie jest w nim prowadzona gospodarka leśna służąca pozyskiwaniu drewna. Las ma status lasu ochronnego o funkcji wodochronnej, glebochronnej i rekreacyjnej.

Obszar jest dobrze skomunikowany. Ma dostęp do ulic: Karczewskiej, Ślusarskiego, Sportowej, Jaremy, Pułaskiego i Parkowej, przy czym ulica Parkowa jest nieurządzoną drogą gruntową, fragmentami drogą leśną, którą nie odbywa się ruch samochodów, podobnie jak znaczna część ulicy Pułaskiego. Wjazd na tereny rekreacyjno-sportowe odbywa się od ulicy Ślusarskiego oraz od ul. Karczewskiej za pośrednictwem dwóch bram: ulicy Sportowej (do obiektów OKS) oraz z bramy zlokalizowanej naprzeciwko terenu OPWiK - Otwockiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, na którym znajduje się ujęcie wody Karczewska, stacja uzdatniania wody oraz budynki biurowe. Od północy obszar planu sąsiaduje z osiedlem zabudowy wielorodzinnej i usługowej położonej wzdłuż ul. Ślusarskiego.

Obszar jest uzbrojony i ma możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło systemowe i gaz. Ulicami Pułaskiego, Ślusarskiego i fragmentem Karczewskiej biegnie główny kanał sanitarny Ø800 transportujący ścieki z Celestynowa do Otwockiej Oczyszczalni Ścieków. W ulicy Karczewskiej kanał po ok. 125 m od skrzyżowania ze Ślusarskiego załamuje się pod kątem prostym i dalej biegnie na zachód w wyniku czego w dalszej części ulicy Karczewskiej brak jest kanalizacji. W ulicy Karczewskiej (po zachodniej stronie) oraz na działce o 6/1 obr. 140 wzdłuż ul.Ślusarskiego (teren 1US w obowiązującym planie) znajduje się przewód magistralny Dn500/400 zapewniający dostawę wody dla miasta. Pas terenu przy magistrali musi pozostawać wolny od zabudowy z możliwością stałego dostępu eksploatacyjnego służb OPWiK. Ponadto to ul. Parkowa oraz ulica Kazimierza Pułaskiego nie ma uzbrojenia w postaci sieci wodociągowej i kanalizacyjnej a ul.Ślusarskiego na odcinku od ul. Sportowej do ul. Jaremy nie ma sieci wodociągowej. OPWiK planuje budowę i rozbudowę brakującej infrastruktury w ul. Parkowej i ul. Ślusarskiego.

Przedmiotem zmiany planu jest w praktyce działka 6/3 z obr. 140, czyli teren oznaczony w obowiązującym planie symbolem 2US/UT zagospodarowany jako zespół boisk „Mój Orlik” z towarzyszącymi parkingami, pawilonami. Tylko dla tego terenu w wyniku zmiany planu nastąpi zmiana wskaźników zagospodarowania terenu co w konsekwencji umożliwi bardziej intensywną zabudowę tego terenu. W wyniku zmiany planu nastąpi ujednoczenie zasad zagospodarowania terenu z tymi, które są ustalone w obowiązującym planie dla terenu 1US.

### 3. METODYKA PRAC

W zakresie metodycznym wzięto pod uwagę następujące pozycje:

- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - art. 51 i 52;
- Konwencja o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym (polski tekst w Dz. U. 1999 r. Nr 96 poz. 1110) wraz z Protokołem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania

na środowisko do Konwencji o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym (polski tekst w Dz. U. 2011 r. Nr 180 poz. 1074);

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – nieobowiązujące.

Prace nad prognozą były prowadzone równocześnie z formułowaniem przepisów zmiany planu. Na początku wykonano oględziny w terenie, przeanalizowano stan środowiska, charakteryzując poszczególne jego komponenty, relacje między nimi oraz podstawowe procesy i prawidłowość ich przebiegu. Zidentyfikowano cele ochrony środowiska ustanowione na wyższym szczeblu oraz obszary, gdzie są realizowane formy ochrony przyrody. Wnioski z wykonanego rozpoznania posłużyły do sformułowania diagnozy stanu środowiska obszaru ewentualnego oddziaływania zmiany planu oraz identyfikacji problemów w funkcjonowaniu środowiska w kontekście zmiany planu.

W celu identyfikacji skutków zmiany planu w kontekście oddziaływania na środowisko, opracowano tabelę 1, gdzie dokonano wstępnej kwalifikacji, które elementy zmiany mogą stanowić ryzyko dla środowiska (wpływać na środowisko) a tym samym wymagają analizy i oceny, a które nie mają żadnego a przynajmniej istotnego wpływu na stan środowiska.

Następnie sformulowano prognozę oddziaływania zmiany planu na środowisko. W prognozie uwzględniono możliwe znaczące oddziaływanie na elementy środowiska: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki i inne dobra kultury, dobra materialne oraz zależności między wymienionymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy<sup>19</sup>. W opisie uwzględniono przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe, pozytywne i negatywne.

Opis stanu środowiska ograniczono do rejonu w promieniu do 1000 m i przedstawiono go w postaci analizy stanu istniejącego poszczególnych komponentów przyrodniczych oraz istniejących zagrożeń środowiska. Przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko przeanalizowano dla tych z komponentów środowiska, na które zmiana planu może mieć wpływ.

Źródłem danych przestrzennych były dane pobrane z serwerów instytucji i przedsiębiorstw za pośrednictwem strony internetowej <http://otwock.e-mapa.net/>

Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych podstawowych wskaźników związanych z realizacją planu i ewentualnymi skutkami dla środowiska i ludzi z tego wynikającymi. Założenia zawarte w prognozie przyjęto opierając się na aktualnych wskaźnikach i tendencjach podawanych przez GUS. Mogą one ulegać zmianom w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu.

Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie mogą stanowić podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

#### **4. METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA**

Polski system prawa w praktyce nie daje możliwości określenia terminu realizacji planu miejscowego ani w odniesieniu do całości ani w odniesieniu do poszczególnych terenów czy elementów np. infrastruktury. Również kolejność realizacji zagospodarowania przestrzennego całkowicie zależy od właścicieli nieruchomości w tym organów gminy, którzy w tym względzie mają całkowitą swobodę. Jedyną określoną w ustawie formą monitoringu zagospodarowania przestrzennego jest tzw. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 32. ust 1 i 2 oraz art. 33 ustawy o planowaniu, organ wykonawczy (wójt, burmistrz, prezydent) jest zobowiązany raz w czasie kadencji rady przeprowadzić i przedstawić organowi uchwalodawczemu (radzie gminy, radzie miasta) analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy – zwaną dalej analizą zmian. Analiza taka, między innymi, obejmuje oszacowanie postępu

---

<sup>19</sup> zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 2 lit e Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

w realizacji uchwalonych planów, jak również bada ich zgodność z obowiązującymi przepisami oraz z aktualnym studium uikzp. Wywiązywanie się z ww. „obowiązku” nie podlega kontroli zewnętrznej.

Zakres i metodę sporządzania analizy zmian nie regulują przepisy. W efekcie problematyka skutków realizacji ustaleń planu w odniesieniu do środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi często jest pomijana lub sprowadzana do analizy zgodności z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi ustanowionych form ochrony przyrody.

Należy dążyć, aby w ramach wyżej wspomnianego dokumentu, przeanalizować skutki realizacji obowiązujących planów na środowisko, w szczególności na obszary chronione, krajobraz i zdrowie ludzi tak, aby w przypadku zidentyfikowania negatywnych skutków, mogły być one podstawą do zmiany planu a w uzasadnionych przypadkach aktualizacji uwarunkowań a następnie kierunków zagospodarowania przestrzennego w ramach aktualizacji Studium.

Nie przewiduje się prowadzenia osobnych badań nad skutkami realizacji niniejszej zmiany planu.

Analiza zmian jakościowych poszczególnych komponentów środowiska jest prowadzona w oparciu o monitoring środowiska WIOŚ.

## 5. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Ze względu na nieduży zasięg przewidywanych oddziaływań wynikających z realizacji zmiany planu oraz centralne położenie Otwocka na obszarze kraju, nie ma możliwości transgranicznego jego oddziaływania na środowisko.

## 6. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

### 6.1. Charakterystyka środowiska przyrodniczego

Tabela 4. Wybrane wskaźniki charakteryzujące Otwock

Wskaźnik	Otwock	Udział
Powierzchnia [ha]	4 731	100%
Powierzchnia użytków rolnych [ha]/udział w powierzchni ogólnej	1 091	23%
Powierzchnia lasów [ha]/udział w powierzchni ogólnej (Polska 29,6%, mazowieckie 23,4%, powiat otwocki 29,8%)	1 815,31	37,6%
Powierzchnia obszarów prawnie chroniona [ha]/udział w powierzchni ogólnej: Polska 32,3%, mazowieckie 29,8%, powiat otwocki 78,1%	2 074,16	44%
Ludność ogółem (2020 r)	44 635	100%
Ludność w wieku produkcyjnym [% ogółu ludności] (Polska 59,5%, mazowieckie 58,6%, powiat otwocki 57,9%)	26 973	57,3%
ludność korzystająca z oczyszczalni ścieków[% ogółu ludności] (Polska 74,8%, mazowieckie 74,1%, powiat otwocki 67,2%)	41 500	93%
Gęstość zaludnienia [os/km <sup>2</sup> ] (Polska 122, mazowieckie 153, powiat otwocki 202, Warszawa 3469)	937	
Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców (Polska -3,1, mazowieckie 0,3, powiat otwocki -0,6)	-7,1	

Źródło: BDL GUS

Otwock jest częścią aglomeracji warszawskiej, od centrum stolicy dzieli go ok. 23 km. Jest siedzibą powiatu otwockiego. W TERYT ma kod 141702\_1.

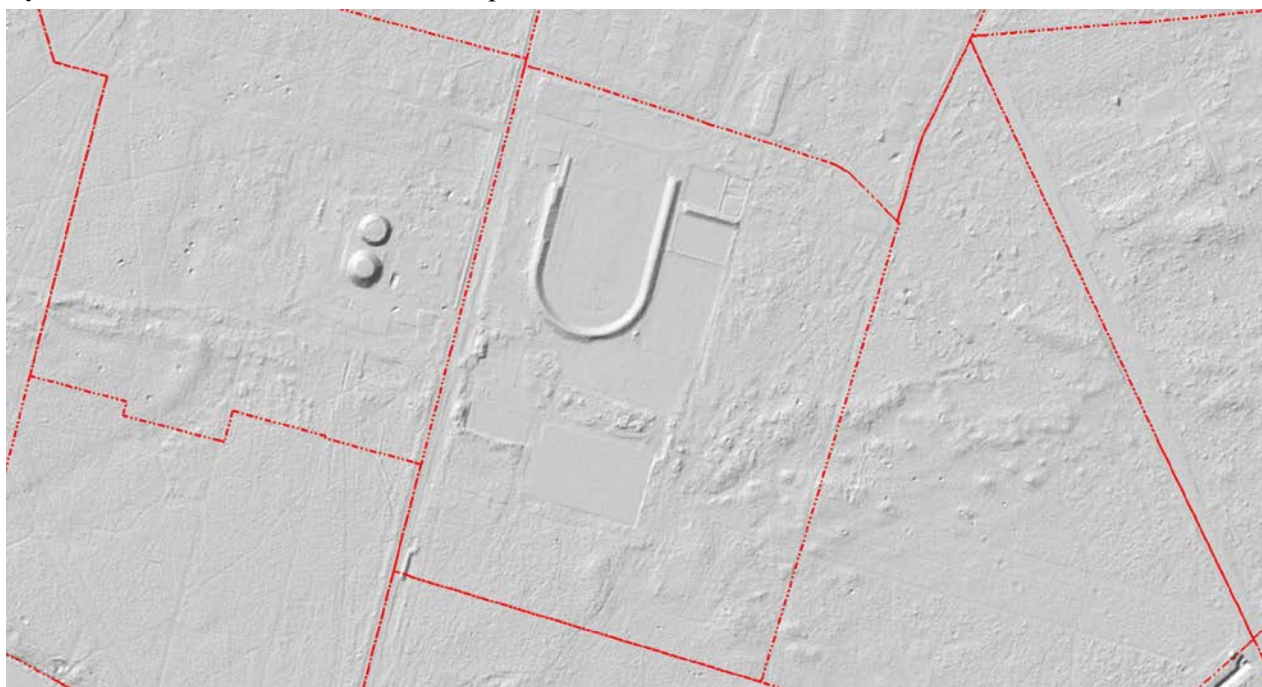
#### 6.1.1 Budowa geologiczna i rzeźba terenu

Zgodnie z regionalizacją fizyczno-geograficzną kraju wg Kondrackiego Otwock położony jest na Niziu środkowoeuropejskim, w obrębie makroregionu Niziny środkowomazowieckiej, będącej częścią podprovincji Niziny środkowopolskie. Fragment doliny Wisły położony na Nizinie środkowomazowieckiej znajduje się w dwóch mezoregionach: Dolinie środkowej Wisły (Puławy - Warszawa) i Kotlinie Warszawskiej (Warszawa - Gąbin).

Geologia i geomorfologia Dolina Wisły Środkowej położona jest w marginalnej części prekambryjskiej platformy wschodnioeuropejskiej, w obrębie niecki brzeźnej, która wyodrębniła się

strukturalnie pod koniec górnej kredy w wyniku wypiętrzenia wału środkowopolskiego. Jest to długa depresja o przebiegu NW - SE, podzielona na trzy części: nieckę pomorską, warszawską i lubelską. Omawiany obszar położony jest w obrębie niecki warszawskiej, która wypełniona jest osadami górnej kredy a także osadami paleocenu. Pod osadami górnej kredy i najniższego trzeciorzędu występują skały permu, triasu i jury. Współczesna dolina Wisły jest stosunkowo młodą formą morfologiczną ukształtowaną w czwartorzędzie, w wyniku zlodowacenia środkowopolskiego, podczas interglacjału emskiego. Powstała ona w aluwiach starszej i bardziej rozległej doliny interglacjału mazowieckiego. Dno łóżyska współczesnej Wisły wcina się w osady rzeczne - mady, mulki, piaski, żwiry pochodzące z interglacjału emskiego, stanowiące ciągłą warstwę w dolinie rzeki. Pod nimi znajdują się osady piasków rzecznych pochodzących ze zlodowacenia środkowopolskiego, które leżą bezpośrednio nad podłożem neogeńskim. Obecny kształt formy dolinnej rzeki w okolicach Otwocka osiąga szerokość do ok. 17 km i ma przebieg z południowego wschodu na północny zachód. Wisła płynie pośród zdenudowanych równin ukształtowanych w wyniku procesów peryglacialnych, na osadach akumulacji glacialnej i fluwioglacialnej. Dolinie Wisły towarzyszą po obu stronach wysoczyzny zbudowane z glin zwałowych, piasków i żwirów wodno-lodowcowych. W ich obrębie znajdują się pola piasków eolicznych, z których po zakończeniu zlodowacenia północnopolskiego powstały liczne wydmy. W strukturze litologicznej utworów powierzchniowych oraz geomorfologii doliny Wisły środkowej wyróżnić można dwie jednostki o układzie strefowym - taras nadzalewowy i nadwiślański taras zalewowy. Taras nadzalewowy budują mady rzeczne oraz piaski i żwiry rzeczne, na których rozwinęły się zespoły wydmy, wspólnie w większości utrwalonych. Taras zalewowy związany jest z bezpośrednim sąsiedztwem koryta Wisły i obejmuje utwory holoceniowe, chronione obecnie przed wylewami przez wały przeciwpowodziowe.

Ryc. 8. Ukształtowanie terenu obszaru opracowania



Źródło: GEOPORTAL 2

Obszar opracowania położony jest na tarasie nadzalewowym, w rejonie, gdzie nie występują wzniesienia wydymowe. Wszelkie nierówności terenu zostały zniwelowane podczas realizacji stadionu i boisk. Subtelne wzniesienie można zauważyć w pasie terenu pomiędzy ulicą Karczewską a boiskami na południe od bramy oraz w rejonie boiska do piłki plażowej (piaszczystego), które jest zagłębione względem sąsiednich, zadrzewionych terenów. Rzędne wysokościowe terenu mieszczą się w przedziale od 93,6 m (u podnóża północnego krańca nasypu stadionu) do 96,2 m – wzniesienie przy bramie od ul. Karczewskiej. Górna krawędź nasypu trybun stadionu znajduje się na wysokości 96,78 - 96,81 m co oznacza, że ma wysokość nieprzekraczającą 2,5 m.

Ryc. 9. Mapa hipsometryczna z zaznaczonym obszarem opracowania



Źródło: e-mapa.net

### 6.1.2 Gleby

W obrębie tarasu nadzalewowego (gdzie położony jest obszar planu) występują bardzo słabe gleby bielicowe i brunatne. Ich nieprzydatność dla rolnictwa była jednym z powodów ich zalesiania.

Pod względem geochemicznym zawartości metali w glebie, są niższe od przeciętnych zawartości tych pierwiastków w glebach obszarów niezabudowanych Polski lub im równe<sup>20</sup>.

### 6.1.3 Złóża kopalin

Na terenie miasta brak jest udokumentowanych złóż surowców mineralnych oraz brak jest znaczących perspektyw surowcowych ze względu na urbanizację lub podleganie formom ochrony przyrody.

### 6.1.4 Wody podziemne

W strefie doliny Wisły, główny poziom wodonośny występuje w czwartorzędowych piaskach średnioziarnistych i drobnoziarnistych z domieszką żwiru. Osady te są pochodzenia rzeczno i rzeczno-lodowcowego z okresu zlodowacenia północnopolskiego i holocénego. Otwock położony jest w granicach dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP). Są to zbiorniki o charakterze porowym. Pierwszy z nich, występujący na całym obszarze, to trzeciorzędowy zbiornik GZWP nr 215A – Subniecka Warszawska, drugi to czwartorzędowy zbiornik GZWP nr 222 – Dolina Środkowej Wisły. Zbiornik ten został udokumentowany i określono dla niego strefę ochronną. Jego szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 616,68 tys. m<sup>3</sup>/d, a średni moduł zasobów dyspozycyjnych określono na 247 m<sup>3</sup>/24h/km<sup>2</sup>.<sup>21</sup>

Obszar Otwocka położony jest w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o nazwie 66, oznaczonej kodem PLGW200066. Ta jednostka nie jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych zarówno w zakresie zasobności jak i jakości wód.

### 6.1.5 Wody powierzchniowe

Obszar Otwocka, pod względem hydrograficznym, położony jest w regionie wodnym Środkowej Wisły w zlewni Świdra, Jagodzianki, Kanału Południowego<sup>22</sup> - dopływu Jagodzianki i w bezpośredniej zlewni Wisły. Podlega Zarządowi Zlewni w Warszawie, przy czym zlewnia Świdra podlega Nadzorowi Wodnemu Mińsk Mazowiecki, natomiast zlewnia Jagodzianki NW Góra Kalwaria

Na terenie Otwocka wydzielone zostały następujące Jednolite Części Wód Powierzchniowych Rzek (JCWP):

<sup>20</sup> Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1:50000 arkusz Otwock (561), PIG, MŚ, Warszawa 2009 r.

<sup>21</sup> Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1:50000 arkusz Otwock (561), PIG, MŚ, Warszawa 2009 r.

<sup>22</sup> Zwanego też Strugą Pogorzelską)

- Świder PLRW 2000192569
- Jagodzianka PLRW 200024255899
- Kanał Południowy (Struga Pogorzelska, Dopływ z Karczewa) PLRW 20001725588
- Wisła PLRW 200021257 (Wisła od Pilicy do Jeziorki)

Wszystkie ww. JCWP zagrożone są ryzykiem nieosiągnięciem celów środowiskowych

Obszar opracowania położony jest w zlewni Jagodzianki i Strugi Pogorzelskiej. Jagodzianka, wraz ze swoim dopływem tzw. Kanałem Południowym zwanym też Strugą Pogorzelską odwadnia większą część Otwocka, choć na terenie miasta znajduje się stosunkowo krótki, jej ujściowy fragment. Płyynie na południe i na zachód od Karczewa, w końcowym etapie łącząc się z Kanałem Wilga-Wisła (Kanał Ulgi) i rozlewając się szeroko na podmokłych łąkach. Uchodzi przez służę w wale przeciwpowodziowym do odnogi Wisły. Na całej długości jest uregulowana i jest urządzeniem melioracji wodnych (Kanał Bielińskiego) podobnie jak jej dopływ – Kanał Południowy.

### 6.1.6 Warunki podłoża budowlanego

Na terenie Otwocka w jego zachodniej części na tarasie nadzalewowym przeważają korzystne warunki gruntowo-wodne dla lokalizacji zabudowy. Największe rozprzestrzenienie mają tu osady Doliny Środkowej Wisły reprezentowane przez średniozagęszczony piasek rzeczny z cienką i nieciągłą pokrywą osadów eolicznych. Swobodne zwierciadło wód gruntowych zalega w tej strefie na znacznej głębokości i nie stanowi utrudnienia przy prowadzeniu robót ziemnych.

Na obszarze Otwocka nie występują czynne osuwiska<sup>23</sup>.

### 6.1.7 Warunki meteorologiczne

Warunki klimatyczne Otwocka są raczej typowe dla terenów Polski Centralnej, gdzie ścierają się masy powietrza atlantyckiego i kontynentalnego, przy czym w znacznym stopniu są modyfikowane przez doliny rzeczne oraz obecność wielkich kompleksów leśnych. Suma roczna opadu w Otwocku jest wyższa od opadu w Warszawie i prawie 62% opadów przypada na okres kwiecień - wrzesień. Zjawiska mgieł radiacyjnych, zamgleń i rosy najobficiej powstają w dolinach, zagłębieniach terenu, skrajach zawietrznych lasów, terenach zacisznych o ograniczonym przewietrzaniu. Ich powstanie jest ściśle zależne od warunków lokalnych. Najwięcej dni z burzą występuje w okresie letnim, od maja do sierpnia. W zimie na tym terenie w styczniu notuje się ok. 25 dni z pokrywą śnieżną. Zalega ona średnio 64 dni w roku. Średnia roczna temperatura maksymalna powietrza wynosi 12,4°C a w najcieplejszym lipcu 23,7°C. Najniższa temperatura minimalna w Otwocku występuje w styczniu ok. -6,0°C. Rocznie w Otwocku jest ok. 18 dni bardzo mroźnych i ok. 35 dni mroźnych. Dni gorących i upalnych w porównaniu z Warszawą jest o 4 dni więcej a w stosunku do Okęcia o ok. 7 dni. Teren Otwocka cechuje się również wysoką liczbą dni pochmurnych. Średnia roczna wynosi 162,8 dnia. W rejonie Otwocka przeważa w ciągu roku zachodnia cyrkulacja powietrza.

### 6.1.8 Warunki aerosanitarnie

Na terenie miasta podstawowe źródła emisji zanieczyszczeń atmosferycznych to procesy grzewcze oraz komunikacja samochodowa. Poza tym, przy przeważającym zachodnim i południowo-zachodnim kierunku wiatrów, miasto narażone jest na napływ zanieczyszczeń powietrza z rejonów o wysokiej emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (rejon Piaseczna, Pruszkowa, Warszawy).

Stężenie głównych zanieczyszczeń powietrza charakteryzuje zmienność w ciągu roku. Istnieje związek pomiędzy panującymi warunkami klimatycznymi oraz wysokim udziałem energetycznego spalania paliw w emisji zanieczyszczeń, szczególnie dwutlenku siarki i pyłu. Stan czystości powietrza w Otwocku jest monitorowany przez WIOŚ na stanowisku przy ul. Brzozowej.

### 6.1.9 Klimat akustyczny

Strategiczne mapy hałasu są sporządzane przez zarządzających głównymi drogami, głównymi liniami kolejowymi lub głównymi lotniskami oraz prezydentów miast o liczbie mieszkańców większej niż 100 tysięcy. Dla Otwocka nie została opracowana mapa hałasu. Obszar opracowania z powodu lokalizacji

---

<sup>23</sup> Mapa geosrodowiskowa Polski w skali 1:50000 arkusz Otwock (561), PIG, MŚ, Warszawa 2009 r.

przy drodze zbiorczej (Karczewska) narażony jest na występowanie hałasu pochodzenia komunikacyjnego o umiarkowanym natężeniu.

#### **6.1.10 Gospodarka odpadami**

Miejszem gromadzenia odpadów stałych z terenu Otwocka jest obecnie składowisko w Świerku. W mieście działa punkt przeładunku i zgniatania śmieci oraz PSZOK – Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych przy ul. Samorządowej 42/44.

W ostatnich latach (2016-2018) gmina miejska Otwock nie była przedmiotem kontroli WIOŚ w Warszawie. Występujące nielegalne praktyki z odpadami to porzucanie odpadów w miejscach na ten cel nieprzeznaczonych takich jak zagłębienia terenu – naturalne i celowo przygotowane, lasy, starorzecza, działki. Obszar objęty opracowaniem jest częściowo ogrodzony, ale w miejscach, gdzie ogrodzenie jest uszkodzone występują „dzikie wysypiska” odpadów.

#### **6.1.11 Promieniowanie elektromagnetyczne i jonizujące**

W rozumieniu ustawy – Prawo ochrony Środowiska pola elektromagnetyczne (PEM) są to pola elektryczne, magnetyczne oraz elektromagnetyczne o częstotliwościach z zakresu od 0 Hz do 300 GHz. W ramach PMS<sup>24</sup> bada się promieniowanie elektromagnetyczne z zakresu częstotliwości radiowych obejmujących pasmo co najmniej 3 MHz – 3 GHz.

Otwock w monitoringu poziomu PEM został zaliczony do obszaru „pozostałe miasta”. W punkcie pomiarowym na Skwerze 7 Pułku Wolności – zostały wykonane pomiary w latach 2011, 2014, 2017. Wartości PEM są niewielkie i znacznie poniżej wartości dopuszczalnej [3 V/m] ale występuje szybka tendencja wzrostowa. Podwyższenie średnich może wynikać z instalowania większej ilości anten na stacji bazowej lub zwiększania mocy już istniejących anten dla potrzeb konsumentów.

W odległości od 200 do 800 metrów od obszaru opracowania zlokalizowane są trzy takie anteny (ul. Andriolego 78 – na budynku mieszkalnym, ul. Sportowej 6 – komin dawnej kotłowni OSM, ul. Ługi 58A – dzwonnica kościoła pw. Miłosierdzia Bożego).

#### **6.1.12 Szata roślinna**

Według regionalizacji geobotanicznej J. M. Matuszkiewicza Otwock znajduje się w Dziale Mazowiecko-Poleskim w Krainie Południowomazowiecko-Podlaskiej w Podkrajnie Południowomazowieckiej. Południowo-zachodnia część Otwocka (gdzie znajduje się obszar planu) położony jest w Okręgu Nadwiślańskim Puławsko-Warszawskim. Tereny doliny Wisły wyodrębnione są jako Podokrąg Doliny Wisły "Puławy - Warszawa" a taras nadzalewowy jako Podokrąg Karczewski W Otwocku i okolicach określono kilka jednostek roślinności potencjalnej<sup>25</sup>. Dla obszaru opracowania jest to kontynentalny bór mieszany sosnowo-dębowy [Pino-Quercetum (=Querc-Pinetum + Serratulo-Pinetum)], który razem z borem wilgotnym stanowią najliczniejsze siedliska, 85% ogółu lasów Otwocka.

Roślinność rzeczywista obszaru objętego zmianą planu nie jest zbyt zróżnicowana a jej walory plastyczne (krajobrazowe) są mierne. Poza drzewostanem sosnowym użytków leśnych, inny drzewostan jest nieliczny i nie nosi znamion świadomej kompozycji roślinnej. Zieleń, która towarzyszy obiektom i urządzeniom sportowym to zbiorowiska ruderalne i murawy a w miejscach przejazdu i postoju samochodów, pokrywy roślinnej praktycznie nie ma. Piaszczyste, przepuszczalne i mało zasobne grunty występujące na całym obszarze planu zapewne z powodu braku stałych zabiegów pielęgnacyjnych, zasilania materią organiczną i braku podlewania w dłuższych okresach bez opadów - zostały opanowane przez byliny i rośliny dwuletnie (wiesiołek, wrotycz, nawłóć, krwawnik) a w miejscach najsuchszych i najbardziej eksponowanych na słońce wykształciły się murawy napiaskowe złożone z kserofitów i sukulentów. Są to atrakcyjne florystycznie zbiorowiska (zwłaszcza na wiosnę), ale jednocześnie nieodporne na antropopresję. Deptanie a zwłaszcza przejazd pojazdów niszczy te zbiorowiska i zapewne dlatego spora część terenu jest pozbawiona szaty roślinnej.

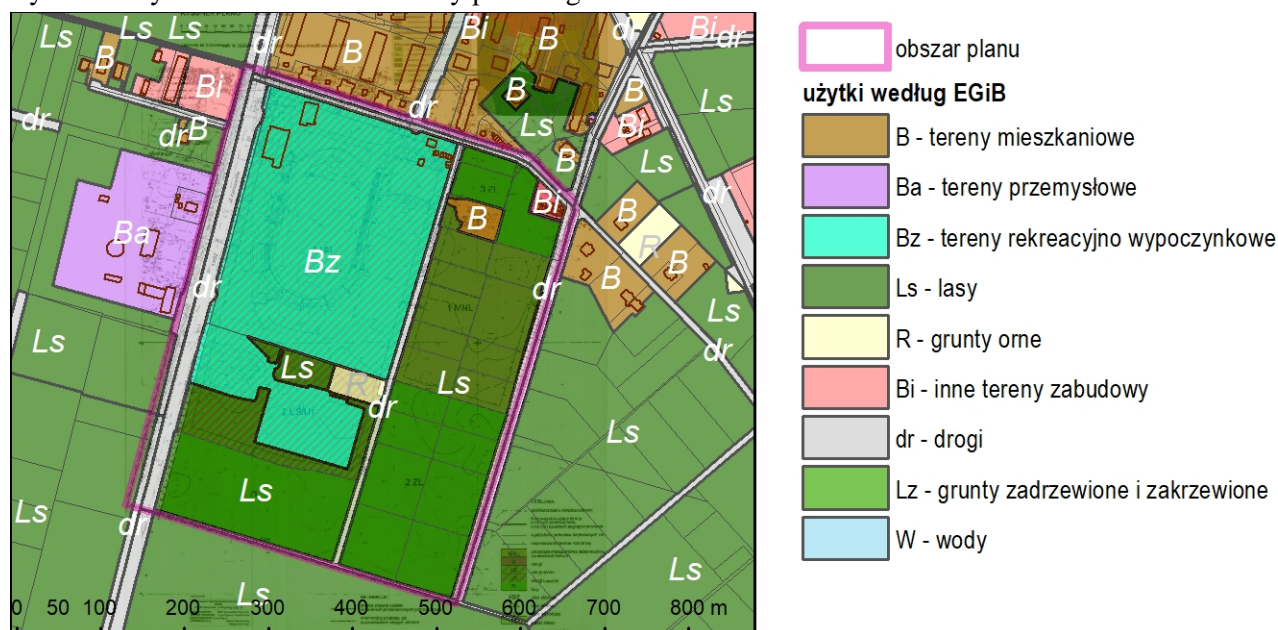
---

<sup>24</sup> Państwowy Monitoring Środowiska

<sup>25</sup> Roślinność potencjalna - hipotetyczny stan roślinności, opisany fitosocjologicznymi zbiorowiskami roślinnymi, jaki mógłby być osiągnięty na drodze naturalnej sukcesji pierwotnej lub wtórnej, gdyby oddziaływania człowieka zostały wyeliminowane, a właściwa dla danego regionu roślinność mogła w pełni wykorzystać możliwości stwarzane przez zróżnicowane siedliska.



Ryc. 10. Użytkowanie obszaru zmiany planu wg. EGiB



Źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB

Lasy w Otwocku zajmują (2020 r) ogółem 1225 ha z czego 97% to lasy prywatne. Reszta to lasy Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Celestynów. Lasy ochronne<sup>26</sup> stanowią 90% wszystkich lasów. Znaczenie gospodarcze lasów jest minimalne, spełniają one głównie funkcje uzdrowiskowo-klimatyczne, rekreacyjno-wypoczynkowe (miejskie) a także wodo- i glebochronne. Powierzchnia lasów, w tym lasów ochronnych w ostatnich latach spadła o ponad 70 ha - w roku 2000 było ich 1297 ha. Użytki leśne obszaru opracowania mają łączną powierzchnię 1,21325 ha co stanowi 0,09% gruntów leśnych Otwocka.

Dwa użytki leśne na ogrodzonym obszarze, pozostałe po budowie „Mojego Orlika” to bór sosnowy o zdegradowanej strukturze warstwowej i gatunkowej. Jest to las z drzewostanem w wieku ponad 50 – 70 lat, w którym ze względu na lokalizację, funkcję terenów sąsiednich oraz decyzję-zgodę z roku 2005 na zmianę przeznaczenia lasu na inne cele – wstrzymano wykonywanie zabiegów gospodarki leśnej. Drzewostan - głównie sosna - ma duże zwarcie, a średnica pni jest mniejsza niż wskazywałby na to wiek drzewostanu. Brak starodrzewia, który mógłby być wskazany do zachowania. Niekorzystne jest bezpośrednie sąsiedztwo lasu i boisk, bo igliwie z drzew jest nawiewane i osiada na nawierzchni, zwłaszcza ziemnej (piaskowej) i plastikowej. Utrzymanie walorów użytkowych boisk w sąsiedztwie lasu wymusza konieczność stałego (praktycznie przed każdym użyciem boiska) usuwania igliwia z boisk.

Fot. 1. Resztki lasu sosnowego pomiędzy stadionem a boiskami "Mój Orlik"



Foto: Dorota Gadomska, grudzień 2021 r.

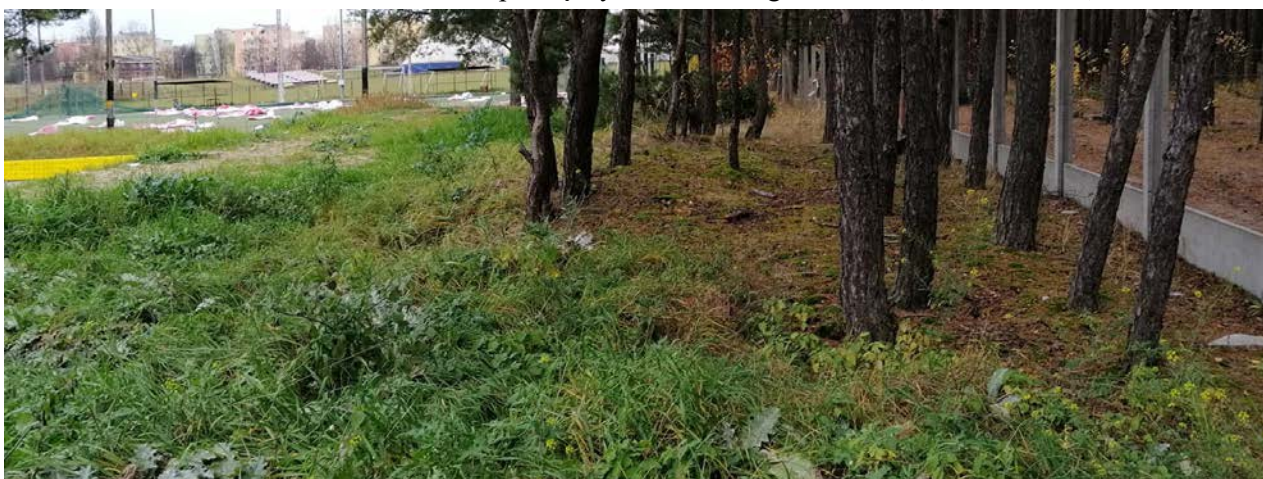
<sup>26</sup> las pełniący (wyłącznie lub dodatkowo) funkcje pozaprodukcyjne związane z ochroną gruntów, wód, infrastruktury oraz terenów zamieszkałych przez człowieka i zagrożonych skutkami zjawisk żywiołowych ([https://pl.wikipedia.org/wiki/Las\\_ochronny](https://pl.wikipedia.org/wiki/Las_ochronny)).

Fot. 2. Las sosnowy na terenie 2US/UT



*Foto: Dorota Gadomska, grudzień 2021 r.*

Fot. 3. Roślinność ruderalna i resztki lasu pomiędzy boiskami i ogrodzeniem (teren 2US/UT)



*Foto: Dorota Gadomska, grudzień 2021 r.*

Fot. 4. Igliwie zalegające boiska w sąsiedztwie lasu (teren 2US/UT)



*Foto: Dorota Gadomska, grudzień 2021 r.*

Obszar zmiany planu zlokalizowany jest poza zasięgiem występowania siedlisk chronionych.

### 6.1.13 Fauna

Najbogatsze pod względem faunistycznym, na terenie Otwocka, są doliny rzeki Wisły i Świdra oraz Mazowiecki Park Krajobrazowy. Ogrodzenie terenu oraz użytkowanie związane z pobytom ludzi – nie sprzyjają wykorzystywaniu resztek lasu jako miejsca bytowania, żerowania czy lęgu zwierząt, zwłaszcza ssaków i gryzoni. Resztki boru sosnowego na ogrodzonym obszarze ma zdegradowaną strukturę. Jest to młody las z bardzo ubogą w gatunki warstwą runa, praktycznie bez warstwy podrostu. Tak zdegradowane antropopresją siedlisko boru sosnowego nie daje warunków do bytowania gatunków chronionych, charakterystycznych dla tego typu lasów, a to z tego powodu, że niski liczebny stan gatunków chronionych jest wynikiem braku odporności tych gatunków na zmiany w siedlisku. Niemniej jednak może się zdarzyć, że na obszar planu lub w jego sąsiedztwo zabłądzą sarny, dziki, kuny, lisy, borsuki, jeże czy zające. Bariery przestrzenne w mniejszym stopniu dotyczą ptaków i owadów. Bory zazwyczaj zamieszkują liczne gatunki ptaków śpiewających, dzięcioły, leśne kuraki, sowy i ptaki drapieżne. Najcenniejsze dla ptaków są dojrzałe drzewostany iglaste, więc na obszarze ogrodzonym, gdzie drzewostan sosny jest bardzo młody, inne gatunki drzew nie występują oraz brak jest drzew dziuplastych – trudno spodziewać się większości z wymienionych wyżej gatunków ptaków. Las poza obszarem ogrodzonym jest miejscem spacerów mieszkańców Otwocka i Karczewa, co działa odstrasżająco na dzikie zwierzęta.

Fot. 5. Betonowe ogrodzenie terenów ośrodka sportowego.



Foto: Dorota Gadomska, grudzień 2021 r.

Na obszarze zmiany planu nie stwierdzono występowania chronionych gatunków zwierząt.

### 6.1.14 Zabytki i krajobraz kulturowy

Na obszarze planu (poza terenem 2US/UT) zachowały się godne zauważenia elementy krajobrazu kulturowego Otwocka.

Fot. 6. Krajobraz kulturowy obszaru opracowania - widok od strony "mojego Orlika" w kierunku stadionu.



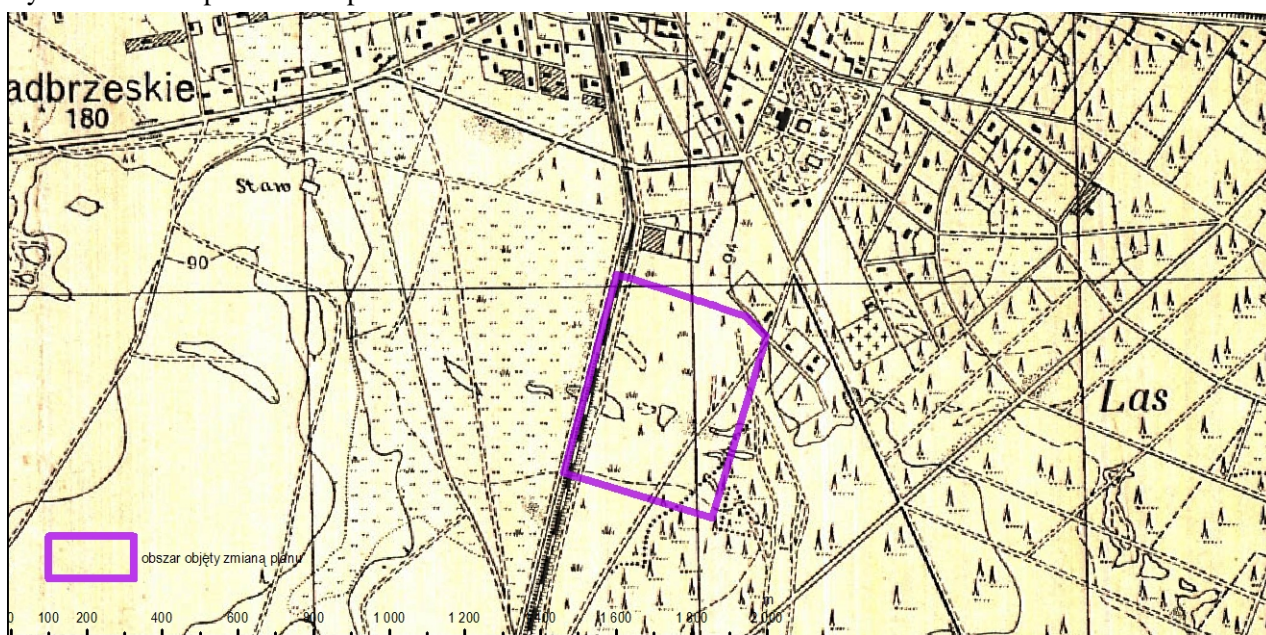
Foto: Dorota Gadomska, grudzień 2021 r.

Jest to oddany do użytku w czerwcu 1936 roku stadion, powstałego w 1924 roku Otwockiego Klubu Sportowego „Start” Otwock. Do czasu przebudowy w 1971 roku, stadion mógł pomieścić 10 tys. widzów.

W latach 1903 - 1963 terenem zajęty obecnie przez ulicę Karczewską kursowała kolejka wąskotorowa, zwana Koleją Jabłonowską. Był to powstały w początku, a zlikwidowany w połowie XX w. system kolei wąskotorowej składający się z dwóch głównych linii kolejowych: od stacji Most w Warszawie do Jabłony oraz od stacji Most do Karczewa<sup>27</sup>.

W Otwocku dla obsługi ruchu pasażersko-towarowego Kolei Jabłonowskiej zbudowano przy ulicy Wawerskiej dworzec kolejowy. Wzniesiono go w 1914 r. według projektu arch. Konstantego Jakimowicza. Do piętrowego budynku dworca przylegały dwa parterowe skrzydła biurowo-magazynowe. Jabłonowska Kolej Wąskotorowa likwidowana była etapami, ostatni odcinek z Otwocka do Karczewa zamknięto w 1963 r. Aktualnie nie ma śladu po dawnym torze, ale budynek dworca przy ulicy Wawerskiej istnieje w formie niezmięnionej od dnia swego powstania<sup>28</sup>. Szeroki pas terenu dawnej kolejki umożliwia swobodne lokalizowanie w jego granicach urządzeń transportu drogowego (ulicy, dróg rowerowych), infrastruktury (ciepłociąg do Karczewa) i zieleni towarzyszącej.

Ryc. 11. Obszar planu na mapie Otwocka z 1932 r.



Źródło: mapa z własnych zasobów Doroty Gadomskiej.

## 6.2. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektu planu

W przypadku braku realizacji zmiany planu w środowisku przyrodniczym nie należy spodziewać się istotnych zmian.

## 7. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA

Działanie skomplikowanego systemu jakim jest miasto Otwock, powoduje zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej i zagospodarowaniu przestrzennym, co nie pozostaje bez wpływu na jakość środowiska przyrodniczego i skalę zachodzących w nim przekształceń. Dalej przedstawiono poszczególne problemy pogrupowane według komponentów środowiska oraz zagrożeniem presją jakie mogą wystąpić jako skutek realizacji zmiany planu.

Środowisko przyrodnicze obszaru opracowania jest zantropogenizowane. Część jego komponentów, w szczególności ukształtowanie terenu, stosunki wodne i szata roślinna - zostały przekształcone w wyniku dostosowania do pełnionej funkcji – miejskiego ośrodka sportu. Obszar będący własnością miejskiej gminy Otwock został ogrodzony betonowym plotem

<sup>27</sup> Wikipedia Wolna encyklopedia

<sup>28</sup> [http://www.polskaniezwykla.pl/web/place/29581,otwock-dworzec-jablonowskiej-kolei-waskotorowej-\(1914\).html](http://www.polskaniezwykla.pl/web/place/29581,otwock-dworzec-jablonowskiej-kolei-waskotorowej-(1914).html)

W kwartale zabudowy, do którego należy obszar planu nie występuje co prawda zabudowa mieszkaniowa, ale w niedalekim sąsiedztwie (izochrona dojazdu poniżej 10 minut) znajdują się duże osiedla zabudowy wielorodzinnej i intensywnej jednorodzinnej. Potrzeby z zakresu sportu i rekreacji mieszkańców tych osiedli nie są w pełni zaspokojone.

Uwzględniając kontekst położenia obszaru opracowania na granicy intensywnej urbanizacji i lasów tworzących układ przyrodniczy miasta jako godne wymienienia są:

- przeznaczenie w SUIKZ lasów położonych w sąsiedztwie pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, podczas gdy rezerw stworzonych w planie w 2006 roku (teren 1MNL) nawet nie zaczęto zagospodarowywać;
- przeznaczenie w SUIKZ pod rozwój zabudowy mieszkaniowej lasów należących do SP w zarządzie Nadleśnictwa Celestynów położonych w obszarze i sąsiedztwie obszaru planu i znajdujących się w otulinie MPK i mających kontynuację w MPK. Dotyczy działek o numerach ID: 141702\_1.0140.7, 141702\_1.0140.12/4, 141702\_1.0140.12/5, 141702\_1.0140.13/1, 141702\_1.0140.13/2, 141702\_1.0140.13/3, 141702\_1.0140.13/4, 141702\_1.0140.13/5, 141702\_1.0140.13/6. Ogólna powierzchnia wymienionych działek SP to 5,3 ha i powinny one pozostać lasem.

## 8. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA

### 8.1. Formy ochrony przyrody

W Otwocku obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody<sup>29</sup> zajmują powierzchnię ponad 1900 ha (ok.40%) z tym, że w niektórych częściach miasta są obszary, gdzie ustanowiono więcej niż jedną formę ochrony przyrody. Ponad ¼ miasta stanowi otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, przy czym w dużej części pokrywa się ona z granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W mieście ustanowiono 33 pomniki przyrody, żaden nie znajduje się na obszarze planu.

Tabela 5. Formy ochrony przyrody ustanowione w granicach Otwocka.

Lp.	Nazwa obszaru	Pow.	% pow. m
<b>OBSZARY NATURA 2000</b>		186,52 ha	3,94 %
1.	Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły”	97,45 ha	2,06 %
2.	Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Środkowego Świdra”	89,07 ha	1,88 %
<b>PARKI KRAJOBRAZOWE</b>		441,75 ha	9,34%
3.	Mazowiecki Park Krajobrazowy	441,75	9,34 %
4.	Mazowiecki Park Krajobrazowy - otulina	1271,68	26,88%
<b>OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU</b>		1615,06 ha	34,14 %
5.	Warszawski	1615,06 ha	34,14 %
<b>REZERWATY</b>		109,5 ha	2,32 %
6.	Świder	74,22 ha	1,57 %
7.	Mszar Pogorzelski	35 ha	0,74 %
8.	Wyspy Świderskie	0,28 ha	0,006 %

Tabela 6. Analiza odległości obszaru planu od obszarów chronionych

Lp.	Nazwa obszaru	odległość
<b>OBSZARY NATURA 2000</b>		
1.	Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” PLB140004	2,41 km
2.	Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Środkowego Świdra” PLH140025	6,51km
3.	Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Łąki Ostrówieckie” PLH140050	3,43 km
4.	Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Ostoja Bagno Całowanie” PLH140001	1,79km

<sup>29</sup> tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 142

5.	Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bagno Całowanie” PLB140011	1,79km
<b>PARKI KRAJOBRAZOWE</b>		
1.	Mazowiecki Park Krajobrazowy - otulina	0 km
2.	Mazowiecki Park Krajobrazowy	0,32 km
3.	Chojnowski Park Krajobrazowy - otulina	6,90 km
4.	Chojnowski Park Krajobrazowy	7,10 km
<b>OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU</b>		
1.	Warszawski	0 km
<b>REZERWATY</b>		
1.	Świder	2,72 km
2.	Wyspy Świdzkie	2,46 km
3.	Mszar Pogorzelski	3,36 km
4.	Na Torfach im. Janusza Kozłowskiego	2,0 km
5.	Wyspy Zawadowskie	5,7 km
6.	Łachy Brzeskie	5,55 km
7.	Olszyna Łyczynska	7,19 km
8.	Łęgi Oborskie	7,42 km
9.	Skarpa Oborska	7,92 km
10.	Obory	8,64 km
11.	Grądy Celestynowskie	7,92 km
<b>UŻYTKI EKOLOGICZNE</b>		
1.	Pogorzelska Struga – użytek 276	2,42 km
2.	Użytek 572	6,96 km
3.	Użytek 571	8,31 km

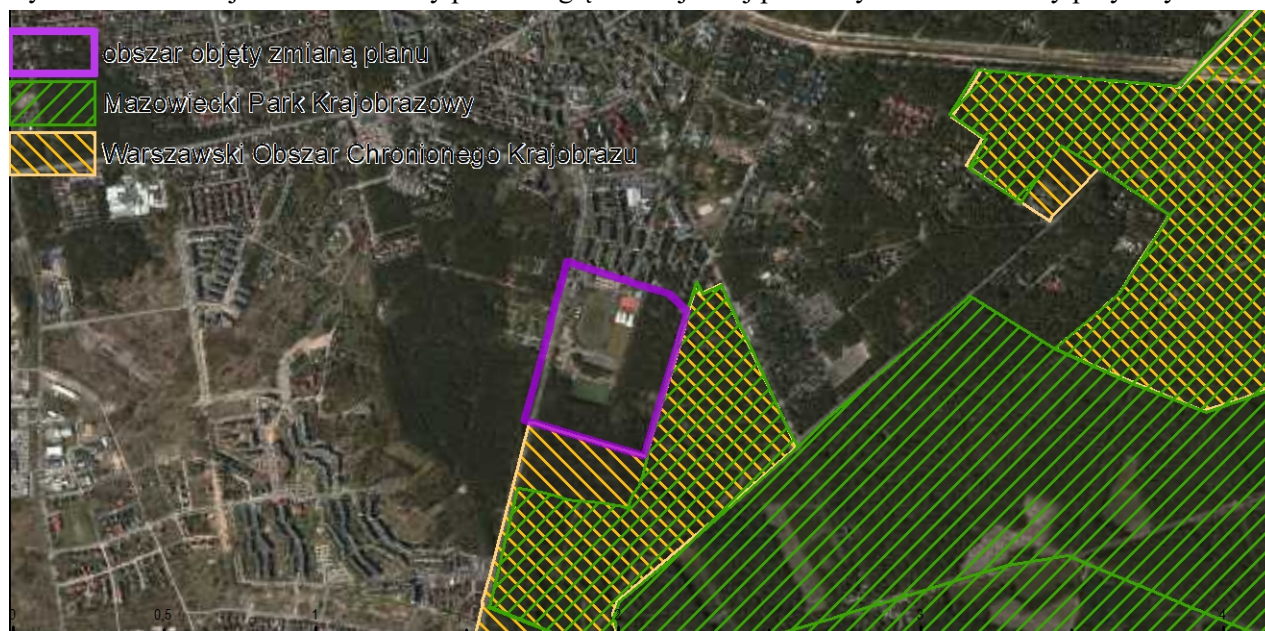
*Zródło: <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>*

W odległości do 1 km od granic planu znajduje się 6 pomników przyrody, najbliższy (sosna zwyczajna) oddalony jest o 630 m - teren osiedla OSM, przy chodniku i granicy z terenem MDK.

Pozostałe formy ochrony przyrody znajdujące się w promieniu do ok. 10 km od obszaru planu wymienione są w tabeli. Najbliżej położonym (granicy planu) obszarem chronionym jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, który graniczy z obszarem planu od wschodu i od południa oraz Mazowiecki Park Krajobrazowy oddalony o 320 m od wschodniej granicy planu. Bezpośrednio z planem od wschodu graniczy otulina MPK, przy czym otulina nie jest formą ochrony przyrody a wydzielonym obszarem ochronny wokół chronionego przyrodniczo terenu, zabezpieczający go przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Od najbliższych obszarów Natura 2000 obszar planu dzieli odległość 1,79 km. Jest to położone w gminie Karczew Bagno Całowanie objęte ochroną zarówno jako Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Ostoja Bagno Całowanie” PLH140001 jak i Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bagno Całowanie” PLB140011. Do Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” PLB140004 z obszaru planu jest 2,41 km. W odległości niespełna 3 kilometrów od obszaru planu płynie rzeka Świder (odcinek ujściowy) i znajdują się Wyspy Świdzkie – rezerwat na Wiśle. Najbliżej położonym względem terenu zmiany planu rezerwatem jest znajdujący się na terenie Karczewa rezerwat „Na Torfach” im. Janusza Kozłowskiego.

Wszystkie pozostałe formy ochrony przyrody tego regionu znajdują się już w znacznym oddaleniu (3 km i więcej) od obszaru planu (tabela). Lokalizację obszaru planu względem form ochrony przyrody pokazuje rysunek

Ryc. 12 Lokalizacja obszaru zmiany planu względem najbliższych położonych form ochrony przyrody



(Źródło: opracowanie własne z użyciem WFS z <http://geoservis.gdos.gov.pl/mapy/>).

### 8.1.1 Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Ostoja Bagno Całowanie”

Położone w gminie Karczew na gruntach Nadleśnictwa Celestynów Torfowisko Całowanie jest jednym z największych torfowisk Mazowsza. Występują tu zagrożone w skali Europy, wymieniane w Dyrektywie Siedliskowej UE wilgotne łąki trzęślicowe Molinion i ciepłolubne murawy napiaskowe, a także mozaika łożowisk, mechowisk, turzycowisk i trzcinowisk oraz lasy olsowe. Stwierdzono na tym terenie 11 rodzajów siedlisk, które znajdują się w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, a zajmują prawie 60% obszaru: wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi, suche wrzosowiska, ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe, górskie i niżowe murawy bliźniaczkowe, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, torfowiska przejściowe i trzęsawiska, bory i lasy bagienne, grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny), łąki wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe.

Notowano tu blisko 700 gatunków roślin naczyniowych, w tym aż 33 prawnie chronionych. Stwierdzono tu także występowanie 6 gatunków zwierząt, z Załącznika II Dyrektywy Ptasiej.

Uwzględniając odległość, bariery przestrzenne oraz położenie obszaru objętego zmianą planu poza korytarzami ekologicznymi, których elementem jest Torfowisko Całowanie – zmiana planu nie będzie miała żadnego wpływu na obszar Ostoi Bagno Całowanie.

Zmiana plan nie zagraża realizacji celów ochrony, dla których ustanowiono SOO Ostoja Bagno Całowanie

### 8.1.2 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bagno Całowanie”

Torfowisko Całowanie to obszar jednego z najcenniejszych korytarzy ekologicznych w Europie - doliny Środkowej Wisły. Stanowi ostoję ptaków o randze europejskiej (wg listy Ostoi Ptaków w Polsce). Stwierdzono tu występowanie ponad 145 gatunków ptaków, w tym co najmniej 17 gatunków ptaków z załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 3 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi.

Uwzględniając odległość, bariery przestrzenne oraz położenie obszaru objętego zmianą planu poza korytarzami ekologicznymi, których elementem jest Torfowisko Całowanie – zmiana planu nie będzie miała żadnego wpływu na Bagno Całowanie.

Zmiana plan nie zagraża realizacji celów ochrony, dla których ustanowiono OSO Bagno Całowanie

### 8.1.3 Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły”

W granicach Otwocka Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r.<sup>30</sup> ustanowiono Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” oznaczony kodem PLB140004. Jako OSO obszar został zakwalifikowany w 2004 r. Zajmuje powierzchnię 30777,88 ha i położony jest na terenie województwa mazowieckiego i lubelskiego. Obszar obejmuje fragment doliny rzecznej o długości ok. 250 km położony pomiędzy Puławami a Płockiem (od 379 do 631 km szlaku wodnego). W granicach Otwocka znajduje się niespełna 100 ha, a więc 0,32% Obszaru.

Dolina Środkowej Wisły jest ważnym na skalę międzynarodową korytarzem migracyjnym, stanowiącym miejsce żerowania i odpoczynku podczas wędrówek ptaków. Występują tu 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. Różnorodność gniazdujących tu ptaków sięga do 50-ciu gatunków.

W 2014 roku po raz pierwszy ustanowiono plan zadań ochronnych dla obszaru PLB140004<sup>31</sup>. Plan był dwukrotnie aktualizowany i obecnie obowiązuje wersja zatwierdzona w 2016 roku<sup>32</sup>. Dla obszaru Natura 2000 leżącego w granicach Otwocka nie przewiduje się działań ochronnych.

Obszar objęty zmianą planu znajduje się w odległości 2,41 km od granicy obszaru PLB140004. Obszary dzieli wał przeciwpowodziowy i droga wojewódzka, teren oczyszczalni ścieków i zabudowa wielorodzinna osiedli Ługi, co sprawia, że obszary są izolowane przestrzennie, a co za tym idzie także przyrodniczo. Zmiany we wskaźnikach zagospodarowania terenu 2US/UT stanowiące zmianę planu nie będą miały żadnego istotnego znaczenia dla funkcjonowania obszaru Natura 2000.

Zmiana planu nie zagraża realizacji celów ochrony, dla których ustanowiono OSO Dolina Środkowej Wisły

### 8.1.4 Mazowiecki Park Krajobrazowy im. Czesława Łaszka (MPK)

Park został utworzony w latach 1986-1988 i zatwierdzony Rozporządzeniem Nr 38a Wojewody Mazowieckiego z 24 stycznia 2001 r. w sprawie utworzenia Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka<sup>33</sup>. Park ma 15 710 ha powierzchni i położony jest w granicach administracyjnych dwóch dzielnic Warszawy oraz poza Otwockiem - w 7 innych gminach, w tym we wszystkich gminach bezpośrednio sąsiadujących z Otwockiem. W Otwocku MPK zajmuje 442 ha, co stanowi niespełna 3% Parku. Dla Parku wyznaczono także otulinę<sup>34</sup> o powierzchni 7992 ha, z czego 1272 ha w granicach Otwocka.

Granice Parku obejmują równinę morenową z zespołami zalesionych wydm, ekosystemy podmokłe, w tym torfowiska, kompleksy leśne, śródleśne tereny otwarte stanowiące mozaikę polno-łąkowo-osadniczą oraz małe wiejskie układy osadnicze.

Obszar planu położony jest poza granicami MPK a od wschodu graniczy z jego otuliną.

Zmiana planu nie zagraża głównym kierunkom ochrony Parku ani celom ochrony przyrody, wartości kulturowych i krajobrazu.

### 8.1.5 Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Niespełna 35% powierzchni Otwocka, leży w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK), który obejmuje wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Ma powierzchnię 148 409,1 ha i położony jest na terenie 43 gmin oraz

<sup>30</sup> w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków - Dz. U. Nr 25, poz. 133

<sup>31</sup> Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 4572)

<sup>32</sup> Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 30 maja 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 5083).

<sup>33</sup> Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 31 stycznia 2001 r. Nr 13, poz. 118 oraz z 2002 r. Nr 236, poz. 6012

<sup>34</sup> wydzielony obszar ochronny wokół chronionego przyrodniczo terenu, zabezpieczający go przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka – wg Ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. Otulina nie jest formą ochrony przyrody.



w m.st. Warszawa. W granicach Otwocka znajduje się nieco ponad 1% ogólnej powierzchni WOChK. Obszar planu położony jest poza granicami WOChK.

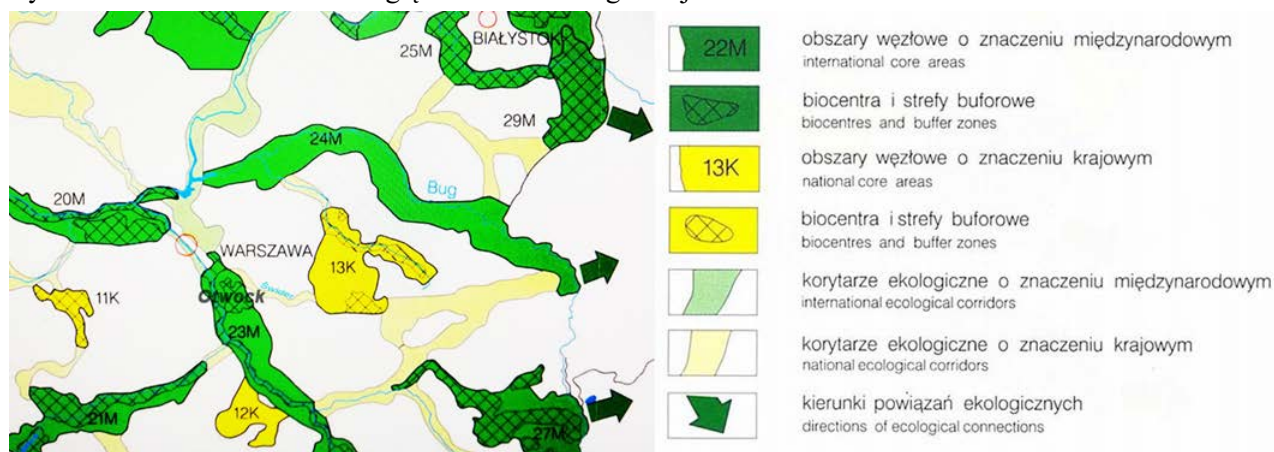
Zmiana planu nie zagraża celom ochrony przyrody, ochrony wartości kulturowych i ochrony krajobrazu WOChK

## 8.2. Powiązania przyrodnicze

Ważnym elementem zapewniającym łączność i spójność ekologiczną są korytarze ekologiczne. Nie są one prawną formą ochrony przyrody, jednakże przeciwdziałają izolacji najcenniejszych przyrodniczo obszarów, co w konsekwencji przyczynia się do utrzymania oraz wzrostu różnorodności na poziomie ekosystemu, gatunkowym oraz genowym (stała migracja gatunków flory i fauny).

W ramach europejskiego programu międzynarodowej Unii Ochrony Przyrody opracowano w 1995 roku koncepcję krajowej sieci ekologicznej ECONET-POLSKA, która jest wieloprzestrzennym systemem obszarów węzłowych, wzajemnie ze sobą powiązanych korytarzami ekologicznymi. Obszar Otwocka znajduje się w obrębie dwóch elementów tej sieci: obszaru węzłowego o znaczeniu międzynarodowym **23M – Doliny Środkowej Wisły** oraz we wschodniej części korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym **44k – Świdra**.

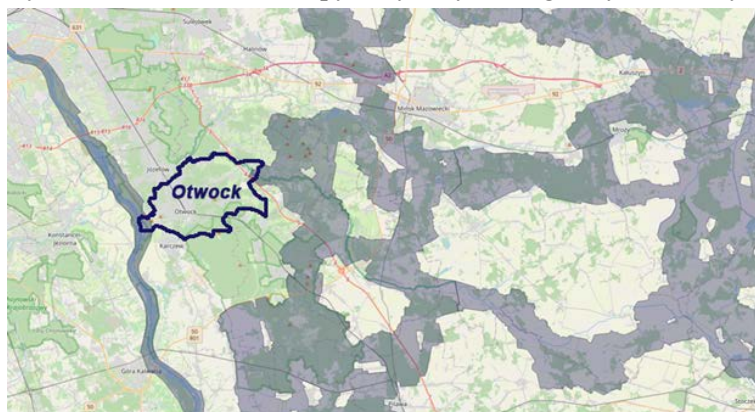
Ryc. 13. Położenie Otwocka względem sieci ekologicznej ECONET



[na podstawie mapy <http://www.ecologicalnetworks.eu/images/Maps/ECONET%20-%20Poland.jpg>]

W 2005 r. na zlecenie Ministra Środowiska rozpoczęły się prace nad mapą sieci korytarzy dla obszarów Natura 2000 w Polsce. W 2011 roku powstała kompletna mapa<sup>35</sup> korytarzy istotnych dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i europejskiej.

Ryc. 14. Otwock na tle mapy korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce



<sup>35</sup> Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., Skierczyński M., Mysłajek R. W., Niedziałkowski K., Jędrzejewska B., Wójcik J. M., Zalewska H., Pilot M., Górny M., Kurek R.T., Ślusarczyk R. Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011

Wszelkie przedsięwzięcia realizowane na obszarze Otwocka powinny być oceniane w aspekcie utrzymania, a tam, gdzie to możliwe, wzmocnienia ciągłości przyrodniczej korytarzy ekologicznych, także tych istotnych w skali lokalnej.

Obszar planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym, krajowym i europejskim a zaproponowane zmianą planu zasady zagospodarowania terenu 2US/UT nie będą miały wpływu na integralność istniejących powiązań przyrodniczych.

### 8.3. Sposób uwzględnienia celów ochrony w projekcie planu

Poddany analizie projekt zmiany planu – dotyczy oddziaływania na środowisko zmiany ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 2US/UT. Zmiana dotyczy trzech wskaźników zagospodarowania terenu:

- wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, który ulega zmniejszeniu z 70% do 30% działki budowlanej, przy czym istniejące zagospodarowanie terenu jest intensywniejsze niż przewidziane w planie
- wskaźnika zabudowy terenu, który ulega zwiększeniu z 20% do 50% działki budowlanej – co w praktyce odpowiada istnjącemu stanowi zagospodarowania terenu (boiska i obiekty towarzyszące już teraz zajmują ok. 50% terenu)
- dodania wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2.

Zmiana planu w praktyce ujednolica zasady zagospodarowania terenu 2US/UT z obowiązującymi zasadami zagospodarowania sąsiedniego terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 1US. Oba tereny są własnością miasta Otwocka i zrównanie zasad zagospodarowania obu terenów pozwoli na bardziej racjonalne zagospodarowanie całości miejskiego ośrodka sportu. Koncentracja zabudowy, na obszarze, gdzie istnieje już infrastruktura sportowo-rekreacyjna ograniczy konieczność zajmowania na ten cel innych terenów – przynajmniej w najbliższej perspektywie. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej pozwoli zachować las mający kontynuację na sąsiednich nieruchomościach należących do SP.

Obszar planu położony jest z dala od najcenniejszych przyrodniczo fragmentów miasta Otwocka, co sprawia, że nie obowiązują dla obszaru specjalne ograniczenia, które ustalane są w przypadku form ochrony przyrody. Nie wyłączone z produkcji leśnej użytki leśne pozostające na terenie 2US/UT uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia w 2005 roku.

Polski system prawny w dziedzinie ochrony środowiska określa minimalne standardy jakości poszczególnych komponentów środowiska, jakie muszą być zachowane w trakcie budowy a następnie podczas funkcjonowania przedsięwzięć możliwych do realizacji w ramach określonego planem przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu.

Po zmianie planu 55% obszaru planu pozostanie docelowo terenem biologicznie czynnym (patrz Tabela 2).

Obszar planu nie realizuje celów ochrony przyrody

## 9. PRZEWIDYWANY WPLYW ORAZ ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE

Art. 51 ust.1 pkt 2 lit. e ustawy o oś - wśród ocen i analiz nakazuje określenie przewidywanego znaczącego oddziaływania na środowisko ustaleń analizowanego dokumentu (w tym przypadku projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne oraz zależności między wymienionymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy. Wpływ na wymienione komponenty środowiska ma różnego rodzaju oddziaływanie, związane głównie z formą zagospodarowania terenu. W opisie uwzględniono przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe, pozytywne i negatywne.

### 9.1. Różnorodność biologiczna<sup>36</sup>

Teren zmiany planu (2US/UT), mimo że w blisko 41% porośnięty lasem ze względu na peryferyjne położenie względem systemu przyrodniczego miasta i brak powiązań z wielkoobszarowymi cennymi systemami przyrodniczymi - nie jest obiektywnie obszarem o dużej bioróżnorodności. Lasy znajdujące się na terenie, 2US/UT, z różnym natężeniem odczuwają antropopresję. Jest ona znacznie silniejsza, a tym samym jej skutki są bardziej widoczne w lasku znajdującym się pomiędzy koroną stadionu a zespołem boisk „Mój Orlik”. Niewielka powierzchnia (2,8 tys. m<sup>2</sup>), izolacja przestrzenna, zbyt gęste zagęszczenie drzewostanu i zaśmiecenie sprawiają, że pod względem florystycznym, faunistycznym i klimatotwórczym wartość tego terenu jest niewielka. Na obszarze brak warunków do rozwoju populacji ssaków, gryzoni, mięczaków, gadów czy płazów, tym samym zoocenoza jest uboga. Zróżnicowanie fitocenozy także nie jest duże. Istniejący las sosnowy ma cechy lasu powstałego w wyniku zalesień i brak śladów regularnych zabiegów pielęgnacyjnych – trzebieży, usuwania drzew chorych i zaatakowanych szkodnikami.

Można się spodziewać, że zadekretowany planem wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30% pozwoli zachować hylocenozę<sup>37</sup> w południowej części terenu 2US/UT, będącą w lepszej kondycji, mniej użytkowaną i co najistotniejsze, mającą kontynuację i bliskie zaplecze genetyczne w postaci kilku hektarów lasów Skarbu Państwa. Reszta terenu 2US/UT ustąpi miejsca sztucznej urbicenozie<sup>38</sup>, której różnorodność będzie zależeć od kompozycji roślinnej i pielęgnacji zaprojektowanej zieleni towarzyszącej.

Zmiana planu wpłynie na bioróżnorodność biologiczną

### 9.2. Ludzie

Obszar objęty planem jak również pozostałe tereny na południe od ciągu ulic Ślusarskiego – Jaremy - nie są terenami aktualnie zamieszkałymi choć taka zabudowa w tym kwartale jest planowana. Najbliższe osiedla mieszkaniowe oddalone są od terenu 2US/UT o 300 m. W takiej odległości trudno spodziewać się jakiegokolwiek istotnego negatywnego oddziaływania potencjalnych przedsięwzięć (hałasu, emisji) na zdrowie ludzi i ich mienie.

Realizacja planu – budowa obiektów do świadczenia usług publicznych z zakresu sportu, rekreacji, edukacji – znacząco pozytywnie wpłynie na poziom świadczenia tych usług w 5-10 minutowej izochronie<sup>39</sup> pieszego i rowerowego dotarcia do obszaru planu. Również w izochronie 30 minut dotarcia samochodem, oddziaływanie będzie pozytywne dla praktycznie wszystkich mieszkańców Otwocka.

Przy starannym zaprojektowaniu obiektów, realizacja ustaleń planu może znacząco uatrakcyjnić krajobraz kulturowy okolicy, co pośrednio będzie korzystne dla wrażliwej na piękno krajobrazu części populacji Otwocka.

Realizacja planu będzie miała pozytywne skutki dla ludzi

### 9.3. Zwierzęta

Obszar planu, mimo że częściowo porośnięty lasem - ze względu na izolację od wielkoobszarowych cennych systemów przyrodniczych nie jest miejscem lęgu i żerowania średnich i dużych ssaków, a jedynie izolowaną enklawą sporadycznego bytowania drobnych gryzoni, ptaków, owadów i mikroceoz.

W wyniku realizacji planu, w części która zostanie zabudowana dalsze bytowanie zwierząt przestanie być możliwe. Po realizacji dopuszczonych planem przedsięwzięć, zwłaszcza urządzieniu terenu, który pozostanie biologicznie czynny, dojdzie do wtórnego zasiedlenia przez faunę terenów zieleni towarzyszącej. Zwiększony hałas i ruch sprawią, że dojdzie do wymiany gatunkowej i ogólna populacja zwierząt w stosunku do stanu istniejącego ulegnie istotnym zmianom jakościowym i ilościowym.

Na obszarze planu nie stwierdzono występowania gatunków chronionych zwierząt, dlatego realizacja ustaleń planu nie będzie miała negatywnego oddziaływania na takie gatunki.

<sup>36</sup> Przez **różnorodność biologiczną** rozumie się różnorodność gatunkową i siedliskową oraz liczebność gatunków.

<sup>37</sup> Biocenoza leśna

<sup>38</sup> Biocenoza miasta

<sup>39</sup> linia na mapie łącząca punkty, w których występuje to samo zjawisko w tym samym czasie. Innymi słowy izochrony wyznaczają obszary o jednakowej osiągalności czasowej.

Realizacja planu będzie oddziaływać na świat zwierząt obszaru objętego planem, ale już jego wpływ na faunę terenów sąsiednich będzie niewielki.

#### 9.4. Rośliny<sup>40</sup>

Przekształcenia szaty roślinnej następują na poziomie gatunkowym oraz fitocenozy. Liczebność poszczególnych roślin danego gatunku w zbiorowisku zależy od czynników siedliskowych. Za takie czynniki najczęściej uznaje się: światło, temperaturę, wilgotność, odczynu gleby, troficzność, skład mechaniczny gleby, zawartość materii organicznej w glebie, odporności na NaCl w glebie, odporność na obecność metali ciężkich w glebie, zaopatrzenia w azot oraz kontynentalizmu<sup>41</sup>.

W wyniku realizacji planu, w części która zostanie zabudowana szata roślinna zostanie zlikwidowana natomiast na zachowanym terenie biologicznie czynnym ulegnie przekształceniu zarówno na poziomie gatunkowym jak i fitocenozy.

Na poziomie gatunkowym oddziaływanie wystąpi na etapie realizacji przewidzianych planem przedsięwzięć, natomiast na poziomie fitocenozy wystąpi w fazie końcowej budowy i podczas eksploatacji. Można się spodziewać, że część istniejącego drzewostanu sosnowego zostanie zaadaptowana do kompozycji roślinnej zieleni towarzyszącej zabudowie, ale zapewne istniejąca fitocenoza boru sosnowego zostanie przekształcona w kierunku zbiorowisk charakterystycznych dla terenów zieleni parkowej. Jeżeli kompozycja roślinna terenu zieleni towarzyszącej usługom zostanie dobrana do warunków siedliskowych, wówczas bioróżnorodność i krajobraz kulturowy może ulec wzbogaceniu – poprawie jakościowej.

Na obszarze planu nie stwierdzono występowania gatunków chronionych roślin, dlatego realizacja ustaleń planu nie będzie miała negatywnego oddziaływania na takie gatunki.

W wyniku realizacji zmiany planu likwidacji ulegnie użytk leśny o powierzchni 2852 m<sup>2</sup>, który stanowi ok. 10% powierzchni terenu 2US/UT. Zadekretowany wskaźnik pbc 30% pozwala zachować drugi użytk leśny na granicy z terenem 1ZL.

Realizacja zmiany planu przyniesie oddziaływanie na szatę roślinną terenu objętego zmianą planu, ale już jego wpływ na szatę roślinną i fitocenozy terenów sąsiednich będzie niewielki.

#### 9.5. Woda

Oddziaływania wynikające z realizacji zmiany planu na środowisko wodne rozpatrzono w kilku kategoriach:

- w zakresie działalności górniczej i poboru kruszyw – presja nie wystąpi, plan nie stwarza warunków dla prowadzenia takich działalności;
- w zakresie zrzutów ścieków komunalnych i przemysłowych - presja nie wystąpi, zgodnie z planem ścieki będą odprowadzane do sieci miejskiej a następnie do oczyszczalni ścieków;
- w zakresie składowisk odpadów – presja nie wystąpi, gdyż przeznaczenie terenów objętych planu nie przewiduje możliwości składowania odpadów;
- w zakresie oddziaływania wywieranego na ilościowy stan wód podziemnych – zagrożenie nie wystąpi, na obszarze planu ani na terenie podlegającej zmianie nie ma poboru wód podziemnych.
- w zakresie splywu wód opadowych z terenów inwestycyjnych – zagrożenie wystąpieniem presji jest niewielkie, gdyż ustalenia planu nakazują podczyszczenie wód deszczowych spływających z dróg i parkingów przed wprowadzeniem ich do ziemi oraz dopuszczają retencję i rozsączkowanie wód deszczowych z dachów;
- w zakresie przypadkowego skażenia środowiska gruntowo-wodnego – zagrożenie presją jest trudne do określenia ze względu na przypadkowy charakter zdarzeń; niskie położenie wód gruntowych minimalizuje ryzyko zanieczyszczenia wód podskórnych przy budowie kondygnacji podziemnej.

Realizacja zagospodarowania na podstawie ustaleń projektu zmiany planu nie będzie stwarzać istotnych zagrożeń dla wód powierzchniowych i podziemnych.

<sup>40</sup> Przez **roślinność** rozumie się wpływ na stan roślinności.

<sup>41</sup> B.Fornal-Pieniak, Cz.Wysocki Wybrane metody badań przekształceń szaty roślinnej; Acta Sci. Pol., Formatio Circumietus 10 (2) 2011, 19–26

## 9.6. Powietrze

W związku z realizacją zmiany planu nie przewiduje się żadnych istotnych oddziaływań na powietrze. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z systemu ciepłowniczego, z instalacji OZE w tym energii geotermalnej.

Zmiana planu nie niesie ze sobą ryzyka istotnych negatywnych skutków dla jakości powietrza.

## 9.7. Powierzchnia ziemi<sup>42</sup>

Projekt zmiany planu w przypadku realizacji przedsięwzięcia zgodnego z jego ustaleniami nie spowoduje widocznych, trwałych zmian w ukształtowaniu powierzchni ziemi, a jeśli nawet to sztuczne nasypy urozmaicą płaską rzeźbę terenu. Niemniej jednak należy się liczyć z realizacją kondygnacji podziemnej, co oznacza, że przejściowo rzeźba terenu zostanie naruszona oraz że powstanie konieczność przemieszczenia znacznych mas ziemi poza obszar objęty planem. Nie ma ryzyka zanieczyszczenia gleb.

Zmiana planu nie niesie ze sobą ryzyka negatywnych zmian powierzchni ziemi.

## 9.8. Krajobraz<sup>43</sup>

Wpływ na krajobraz w największym stopniu będzie zależał od talentu autora projektu architektonicznego zabudowy a w pewnym zakresie także od wielkości środków przeznaczonych na realizację tej zabudowy. W Polsce wśród obiektów służących realizacji usług publicznych z zakresu sportu, rekreacji i edukacji wiele wyróżnia się ciekawą architekturą i wysokimi walorami plastycznymi kompozycji roślinnej terenów zieleni towarzyszącej. Ze względu na wiele możliwych do realizacji przedsięwzięć w ramach dopuszczonego planem przeznaczenia terenu, istnieje wiele kombinacji zagospodarowania a następnie użytkowania obszaru planu. Przekłada się to także na niemożność wskazania jednoznacznych oddziaływań na krajobraz, jakie może wynikać z realizacji projektu planu.

Realizacja plan może przynieść pozytywne skutki dla krajobrazu tej części Otwocka

## 9.9. Klimat

W przypadku realizacji projektu zmiany planu nie dojdzie do zauważalnych zmian w klimacie (topoklimacie) ze względu na relatywnie niewielki obszar, którego zmiana planu dotyczy.

## 9.10. Zasoby naturalne<sup>44</sup>

W granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu nie występują udokumentowane złoża surowców.

## 9.11. Zabytki

Realizacja zmiany planu nie będzie miała żadnego wpływu na zabytki ani dobra kultury Otwocka. Zmiana w sposobie zagospodarowania i użytkowania obszaru planu jako wynik realizacji planu, może mieć pozytywny wpływ na krajobraz kulturowy tej części Otwocka.

Plan nie niesie ze sobą ryzyka negatywnych skutków dla zabytków i krajobrazu kulturowego

## 9.12. Zależności między wymienionymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy

Realizacja zmiany planu będzie sekwencją wielu działań, głównie robót budowlanych, w efekcie których część istniejącej seminaturalnej hylcenozy (biocenozy leśnej) zostanie zastąpiona sztuczną urbicenozą. Wśród oddziaływań jakie do tego doprowadzą warto wspomnieć o standardowych robotach niezbędnych przy realizacji zabudowy. Będzie to wykarczowanie części szaty roślinnej, głębokie wykopy, być może z koniecznością ich odwodnienia, przemieszczanie ziemi w obrębie i poza obszar inwestycji, w tym najcenniejszej warstwy zwanej humusem. Realizacja wymienionych robót silnie przekształca biotop

<sup>42</sup> Przez **powierzchnię ziemi** rozumie się glebę i jej jakość, gleby organiczne, gleby klas chronionych oraz rzeźbę terenu.

<sup>43</sup> Przez **krajobraz** rozumie się pokrycie terenu oraz rzeźbę terenu.

<sup>44</sup> Przez **zasoby naturalne** rozumie się udokumentowane złoża surowców.

a co za tym idzie dochodzi do likwidacji istniejącej fito i biocenozy a nawet mikrocenozy na obszarze zabudowy. W przypadku analizowanego planu roboty budowlane obejmą co najmniej 70% terenu 2US/UT.

Tabela 7 Oddziaływanie zagrożeń wynikających z realizacji zmiany planu na główne komponenty środowiska

oddziaływania	Komponenty środowiska podlegające oddziaływaniom										Formy ochrony przyrody			
	różnorodność biologiczna	ludzie	zwierzęta	rośliny	gleba	wody powierzchniowe	wody podziemne	powietrze	powierzchnia ziemi	krajobraz	klimat	zasoby naturalne	zabytki	
Karczowanie roślinności	X		X	X	X				X	X	X			
Zmiana ukształtowania terenu (wykopy)	X		X	X	X			X	X	X				
Odwodnienie wykopów							X							
Zabudowa terenu	X		X	X	X		X	X	X	X	X			
Uszczelnianie nawierzchni	X		X	X	X		X		X		X			
Antropogeniczna kompozycja roślinna	X		X	X	X					X				
Pobór wody							X							
Hałas		X	X											
Emisje ciepła								X			X			
Emisje zanieczyszczeń powietrza	X	X	X	X	X			X			X			
Wytwarzanie odpadów											X			
Ryzyko wystąpienia awarii	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X			

źródło: na podstawie tabeli mgr inż. arch. kraj. Hanny Czajkowskiej

X – oddziaływania o niewielkiej presji

X – oddziaływania istotne negatywne

X – oddziaływania potencjalnie pozytywne

### 9.13. Wpływ ustaleń Planu na ustawowe formy ochrony przyrody

Obszar planu a zwłaszcza teren, którego zmiana planu dotyczy - położony jest poza granicami form ochrony przyrody. Teren zmiany planu (2US/UT) także z nimi nie sąsiaduje. Od najbliższego z nich – Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, obszar planu oddziela las. Najbliższy obszar Natura 2000 (Bagno Całowanie) znajduje się w sąsiedniej gminie w odległości blisko 2 km. Jeszcze większa odległość dzieli obszar planu (i teren zmiany planu) od obszaru Natura 2000 reprezentowanego na obszarze Otwocka (Dolina środkowej Wisły).

W przypadku obszaru Natura 2000 ustanowienie tej formy ochrony służyć ma przede wszystkim ochronie zwierząt, roślin lub grzybów oraz ich siedlisk, m.in. przez zachowanie lub odtworzenie ich siedlisk, zapewnienie warunków do bezpiecznego oraz w miarę swobodnego przemieszczania się, a co za tym idzie - zachowania różnorodności biologicznej i możliwości krzyżowania się osobników wewnątrz gatunków.

Ocena oddziaływania na środowisko, w tym na ustawowe formy ochrony przyrody, projektu zmiany planu sprowadza się do porównania stanu aktualnego do stanu po uchwaleniu zmiany planu, a w praktyce do zbadania czy zabudowa sportowo-rekreacyjna w miejscu lasu – stwarza ryzyko negatywnego wpływu na formy ochrony przyrody.

Realizacja zmiany planu bezpośrednio ani pośrednio nie zagrozi chronionym gatunkom zwierząt (w tym ptakom) oraz nie będzie oddziaływać na chronione siedliska. Nie zostaną w istotny sposób zmodyfikowane poszczególne komponenty środowiska, których walory były powodem ustanowienia wymienionych wcześniej form ochrony przyrody.

Planowane zagospodarowanie nie przyczyni się do aktywacji zjawisk, które można by było uznać za zagrażające celom ochrony przyrody.

Zmiana planu nie niesie ze sobą ryzyka negatywnych skutków dla ustanowionych form ochrony przyrody

## 10. PODSUMOWANIE PROGNOZY

Ze względu na wiele możliwych do realizacji przedsięwzięć w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, którego wachlarz zmiana planu dla terenu 2US/UT jeszcze rozszerzyła, istnieje wiele kombinacji zagospodarowania a następnie użytkowania terenu zmiany planu. Przekłada się to także na niemożność wskazania jednoznacznych oddziaływań na środowisko, jakie może wynikać realizacji projektu planu, poza niewątpliwym zlikwidowaniem użytku leśnego o powierzchni 2852 m<sup>2</sup>.

Omawiany projekt zmiany planu jest zgodny z obowiązującymi przepisami oraz uwzględnia istotne zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zdrowia ludzi.

Projekt zmiany planu nie spowoduje powstania nowych źródeł znaczących uciążliwości dla środowiska przyrodniczego ani dla zdrowia ludzi.

Realizacja zmian w sposobie przestrzennego zagospodarowania terenów jako wynik zmiany planu, nie spowoduje znaczących bezpośrednich oddziaływań (jak również pośrednich, wtórnych i skumulowanych) na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 jak również nie wpłynie na ich integralność. Dokument nie ingeruje też w ciągłość powiązań przyrodniczych (drożność korytarzy ekologicznych) o znaczeniu lokalnym czy ponadlokalnym.

Dokonana ocena i analizy wykazały brak przesłanek do twierdzenia, że realizacja zmiany planu może wywołać skutki, które doprowadzą do uruchomienia procesów degradacyjnych w środowisku obszarów opracowania i terenów sąsiednich, co w konsekwencji może wpłynąć niekorzystnie na jakość życia ludzi i uniemożliwić zrównoważony rozwój miasta. Przy zgodnej z zasadami zrównoważonego rozwoju realizacji zmiany planu i przestrzeganiu obowiązujących przepisów prawa - stan podstawowych geokomponentów środowiska Otwocka nie ulegnie zmianom, określanym w przepisach jako istotne i trwale negatywne w większej skali. Negatywne oddziaływania na szatę roślinną i powierzchnię ziemi będą miały lokalny charakter. W wyniku zmiany planu ogólny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru planu spadnie o 5%, natomiast mając na uwadze aktualne zagospodarowanie terenu 2US/UT (dalekie od ustaleń obowiązującego planu) ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej wyniesie dla terenu 10%.

## 11. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO

Projekt zmiany planu nie proponuje terenów oraz działań mających na celu kompensację negatywnego oddziaływania na środowisko. Ewentualna konieczność podjęcia takich działań będzie każdorazowo brana pod uwagę podczas realizacji kolejnych inwestycji.

## 12. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

Mając na uwadze cel jaki był powodem przystąpienia do sporządzania zmiany planu nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych.

## 13. MONITORING REALIZACJI USTALEŃ PLANU W PRZYPADKU ZNACZĄCEGO WPŁYWU NA ŚRODOWISKO

Znaczący wpływ na środowisko wystąpi na etapie realizacji ustalonych planem i zintensyfikowanych zmiana planu przedsięwzięć i będzie miał charakter przemijający. Dotyczyć będzie takich komponentów środowiska jak: szata roślinna i powierzchnia ziemi a w znacznie mniejszym stopniu zwierzęta i bioróżnorodność. Przy zgodnej z zasadami zrównoważonego rozwoju realizacji ustaleń projektu zmiany planu i przestrzeganiu obowiązujących przepisów prawa - stan podstawowych geokomponentów środowiska ustabilizuje się na poziomie uznawanym jako zadawalający lub dopuszczalny. W tej sytuacji nie ma konieczności specjalnego (wybiegającego poza standardy określone przepisami) monitoringu realizacji ustaleń projektu zmiany planu.

#### 14. WNIOSKI

Z przeprowadzenia niniejszej prognozy wynika kilka wniosków, których uwzględnienie pozwoli w pełniejszy sposób zabezpieczyć stan środowiska przyrodniczego i jakość życia mieszkańców:

1. Zgodnie z prawem ochrony środowiska konieczne jest prowadzenie monitoringu w zakresie uciążliwości mogących mieć wpływ na stan środowiska przyrodniczego i zdrowie ludzi oraz realizację celów ochrony przyrody.
2. Na etapie opracowania projektów budowlanych pożądana jest inwentaryzacja drzewostanu i opracowanie projektu gospodarki drzewostanem w celu maksymalnej ochrony starodrzewia sosny i wkomponowanie najcenniejszych drzew w kompozycję roślinną terenu zieleni towarzyszącej budowanym obiektom.
3. Pożądanym jest zastosowanie takich systemów oczyszczania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, aby nie dochodziło do odprowadzenia tych wód poza obszar planu.
4. W celu kompensacji przyrodniczej likwidacji części lasu aktualnie porastającego nieruchomości oraz w celu retencji wód opadowych, pożądanym jest zastosowanie ekstensywnych dachów zielonych oraz pnączy na elewacjach.
5. Ze względów estetycznych i przyrodniczych pożądana jest wymiana ogrodzenia nieruchomości należących do Miasta Otwocka, zwłaszcza ogrodzenia wzdłuż projektowanej ulicy Parkowej oraz wzdłuż południowej granicy działki 6/3 (teren 2US/UT). Mając na uwadze sąsiedztwo lasów należących do SP i zarządzanych przez Nadleśnictwo Celestynów, pożądanym jest umożliwienie przemieszczania się przez ogrodzenie drobnych zwierząt – gryzoni, gadów, płazów, mięczaków.

#### 15. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

W ramach niniejszego opracowania poddano analizie projekt **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb 140 w Otwocku** pod kątem jego możliwego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi. Obowiązujący plan został uchwalony w 2006 r.

Zmiana Planu dotyczy wyłącznie tekstu planu (uchwały) a rysunek obowiązującego planu pozostaje bez zmian.

Projekt zmiany planu dotyczy obszaru o powierzchni 22,44 ha, składającego się z 49 działek ewidencyjnych z obrębu ewidencyjnego 140 (cały obręb), oraz z 5 działek z obrębu 137.

Powodem zmiany planu jest umożliwienie modernizacji i rozbudowy infrastruktury sportowej i rekreacyjnej Otwockiego Klubu Sportowego, w tym budowa pływalni i hali sportowej na należącej do miasta Otwocka nieruchomości składającej się z dwóch działek zajętych obecnie przez stadion oraz „Mój Orlik”. Ważną przyczyną podjęcia prac nad zmianą planu było wykreślenie zbędnego zastrzeżenia w ustaleniach obowiązującego planu dotyczącego ograniczeń w wyłączaniu gruntów leśnych z produkcji leśnej dla terenu oznaczonego w planie symbolem 2US/UT.

Istotne zmiany dotyczą wyłącznie działki o nr ew. 6/3 o powierzchni 2,9738 ha, stanowiącej w całości teren 2US/UT. Zmiana polega na tym, że ustalenia szczegółowe dla terenu 2US/UT zostały ujednolicone z ustaleniami dla sąsiedniego terenu 1US, zajętego przez stadion i budynki OKS. Zmiana zwiększy możliwość zabudowy obu terenów a tym samym zwiększy wartość nieruchomości należących do miasta Otwocka. Aktualny stan zagospodarowania już teraz jest intensywniejszy niż przewiduje to obowiązujący plan. Zmiana zasad zagospodarowania terenu 2US/UT polega na: zmniejszeniu wskaźnika minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej z 70% na 30%, zwiększeniu wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki z 20% do 50%, dodaniu wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2.

W granicach terenu 2US/UT aktualnie znajdują się dwa niewielkie użytki leśne. W wyniku zmiany planu mniejszy z nich o powierzchni 0,28 ha ze względu na swoje centralne położenie względem nieruchomości zapewne w całości ulegnie likwidacji, a w jego miejscu powstaną obiekty sportowe. Drugi, większy las (0,93 ha) położony bardziej peryferyjnie może być zachowany.

Projekt zmiany planu nie narusza postanowień studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.



Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyjęte w zmianie planu pozwalają na zachowanie zadawalającego stanu i funkcjonowania środowiska, nie prowadzą do istotnych konfliktów w funkcjonowaniu przyrodniczym, tworzą warunki do kształtowaniu ład w krajobrazie kulturowym oraz wpłyną pozytywnie na zdrowie fizyczne i psychiczne mieszkańców Otwocka, poprzez stworzenie warunków do realizacji zabudowy usługowej oferującej mieszkańcom możliwość regeneracji sił, uprawiania sportu, wypoczynku codziennego i świątecznego..

W wyniku realizacji projektu zmiany planu nie powstaną nowe źródła znaczących uciążliwości dla środowiska przyrodniczego ani dla zdrowia ludzi. Projekt zmiany planu stwarza warunki do zastosowania prośrodowiskowych instalacji w zakresie dostarczania ciepła i energii oraz zagospodarowania wód opadowych.

Teren, których dotyczy projekt zmiany planu położony jest poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody oraz bezpośrednio z takimi obszarami nie sąsiaduje. Na terenie nie występują chronione siedliska roślinne oraz nie bytują objęte ochroną gatunki zwierząt. Zmienione zasady zagospodarowania terenu 2US/UT nie będą oddziaływać na obszary Natura 2000 oraz położone są poza korytarzami ekologicznymi. W wyniku realizacji projektu zmiany planu nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz ich integralność. Nie przewiduje się również negatywnego oddziaływania wynikającego z wykorzystania zasobów środowiska.

Realizacja planu może mieć pozytywne skutki takie jak: uatrakcyjnienie krajobrazu kulturowego tej części miasta, stworzenie dominanty architektonicznej ułatwiającej orientację w przestrzeni, dostarczenie mieszkańcom Otwocka możliwości aktywnego wypoczynku i uprawiania sportu.

Oba tereny – 1US i 2US/UT - są własnością miasta Otwocka i zrównanie zasad zagospodarowania obu terenów pozwoli na bardziej racjonalne zagospodarowanie całości miejskiego ośrodka sportu. Koncentracja zabudowy, na obszarze, gdzie istnieje już infrastruktura sportowo-rekreacyjna oszczędzi konieczność zajmowania na ten cel innych terenów – przynajmniej w najbliższej perspektywie.

Przy spełnieniu zakazów, nakazów i ograniczeń określonych w projekcie zmiany planu i w przepisach odrębnych, projekt zmiany planu nie budzi obaw o spowodowanie istotnych trwałych zmian w środowisku przyrodniczym i krajobrazie tego rejonu miasta.

## 16. SPIS TABEL, RYSUNKÓW, FOTOGRAFII i ZAŁĄCZNIKÓW

### Spis tabel:

Tabela 1. Wykaz zmian planu wraz ze wstępną oceną wpływu na środowisko .....	7
Tabela 2. Aktualny stan użytkowania terenu 2US/UT – działka o nr Id 141702_1.140.6/3 (wg. EGIB) .....	12
Tabela 3. Opis proporcji terenu biologicznie czynnego przed i po zmianie planu.....	13
Tabela 4. Wybrane wskaźniki charakteryzujące Otwock .....	20
Tabela 5. Formy ochrony przyrody ustanowione w granicach Otwocka.....	29
Tabela 6. Analiza odległości obszaru planu od obszarów chronionych.....	29
Tabela 7 Oddziaływanie zagrożeń wynikających z realizacji zmiany planu na główne komponenty środowiska.....	38

### Spis rysunków:

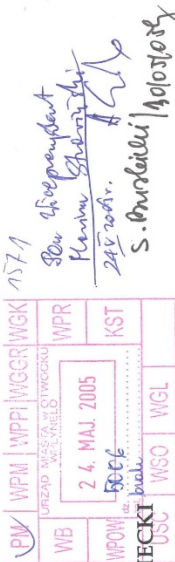
Ryc. 1. Położenie obszaru objętego zmianą planu względem centrum Otwocka. ....	4
Ryc. 2 Obszar objęty zmianą planu .....	6
Ryc. 3. Obszar planu na tle układu obowiązujących planów miejscowych. ....	14
Ryc. 4. Obszar zmiany planu na tle Mapy walorów i zagrożeń środowiska przyrodniczego.....	15
Ryc. 5. Obszar zmiany planu na tle Mapy oceny warunków ekofizjograficznych.....	15
Ryc. 6. Zagospodarowanie obszaru planu odwzorowane na ortofotomapie .....	17
Ryc. 7. Zagospodarowanie obszaru planu wg. OpenStreetMap .....	17
Ryc. 8. Ukształtowanie terenu obszaru opracowania .....	21
Ryc. 9. Mapa hipsometryczna z zaznaczonym obszarem opracowania .....	22
Ryc. 10. Użytkowanie obszaru zmiany planu wg. EGIB.....	25
Ryc. 11. Obszar planu na mapie Otwocka z 1932 r.....	28
Ryc. 12 Lokalizacja obszaru zmiany planu względem najbliższych położonych form ochrony przyrody.....	31
Ryc. 13. Położenie Otwocka względem sieci ekologicznej ECONET.....	33
Ryc. 14. Otwock na tle mapy korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce.....	33

Spis fotografii:

Fot. 1. Resztki lasu sosnowego pomiędzy stadionem a boiskami "Mój Orlik" .....	25
Fot. 2. Las sosnowy na terenie 2US/UT .....	26
Fot. 3. Roślinność ruderalna i resztki lasu pomiędzy boiskami i ogrodzeniem (teren 2US/UT).....	26
Fot. 4. Igliwie zalegające boiska w sąsiedztwie lasu (teren 2US/UT) .....	26
Fot. 5. Betonowe ogrodzenie terenów ośrodka sportowego. ....	27
Fot. 6. Krajobraz kulturowy obszaru opracowania - widok od strony "mojego Orlika" w kierunku stadionu. ..	27

Spis załączników:

- 1) Decyzja Wojewody Mazowieckiego z 19 maja 2005 r (pismo Nr WŚR.VIII.6112-26/05) - wyrażająca zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym teren obrębu nr 140 w Otwocku n/w gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne.
- 2) Oświadczenie o spełnieniu wymagań do sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko – Dorota Gadomska
- 3) Oświadczenie o spełnieniu wymagań do sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko – Karolina Ciulkin



**WOJEWÓDZA MAZOWIECKIEGO**  
Warszawa, 19.05.2005

Nr WSR.VIII.6112-26/05

**DECYZJA**

Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 5 i art. 9, ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 16.03.2005r. Nr WPP.1.7332 b/84/2005/SB oraz zapoznaniu się z opinią Mazowieckiej Izby Rolniczej z dnia 25.04.2005r., Nr MJR/W-P 75/506/2005,

**wyrażam zgodę**

na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym teren obręb 140 w Otwocku n/w gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, a mianowicie:

- usługi sportu i turystyki (US/UT),
- zabudowa jednorodzinna na działkach leśnych (MNL),
- modernizacja (poszerzenie) ulic (KD),
- usługi nieuciążliwe (U).

Nr ewid. działki	Nr obrębu	Pow. leśna do zmiany przez.	Proj. przeznaczenie w planie miejsc.
6/3	140	2,4341 ha	2US/UT
6/3	"	0,0510 ha	KD
9	"	0,1229 ha	2MNL
9	"	0,0100 ha	KD
10	"	0,2654 ha	1MNL
11/1	"	0,2000 ha	"
11/2	"	0,3339 ha	"
12/2	"	0,5342 ha	"
12/3	"	0,5125 ha	"
12/3	"	0,0130 ha	KD
14/8	"	0,0124 ha	U
16	"	0,4894 ha	1MNL
16	"	0,0200 ha	KD
		<b>4,9988 ha</b>	

Zgoda na zmianę przeznaczenia w/w gruntów leśnych, w odniesieniu do gruntów przewidzianych w projekcie planu miejscowego na cele jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego (MNL), udzielenie zostaje pod następującymi warunkami:

- 1) powierzchnia działek nowotworzonych (z podziału) nie może być mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,

2

2) ograniczenie powierzchni wyłączenia z produkcji (trwałego wyłączenia pod realizację inwestycji) do następujących limitów dla działek budowlano-leśnych o powierzchni:

- 1000-1499 m<sup>2</sup> = limit wył. 300 m<sup>2</sup>
- 1500-1999 m<sup>2</sup> = limit wył. 350 m<sup>2</sup>
- 2000-2499 m<sup>2</sup> = limit wył. 400 m<sup>2</sup>
- 2500 m<sup>2</sup> i więcej = limit 500 m<sup>2</sup>

oraz utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działek (poza pow. wyłączenia z produkcji).

**Uzasadnienie**

Działki położone na terenie miejscim. zabudowanym i uzbrojonym, spełniające kryteria art. 9, ust. 3 powołanej wstępnie ustawy (względny społeczny, brak innych gruntów). Warunki udzielenia zgody (duże działki, ograniczenie powierzchni wyłączenia z produkcji) zabezpieczają utrzymanie lasu na działkach. Zmiana przeznaczenia została pozytywnie zaopiniowana przez Mazowiecką Izbę Rolniczą.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji. Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Ministra Środowiska, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymuje:  
Prezydent Miasta Otwocka  
ul. Armii Krajowej 5  
05-400 Otwock



Otwock, dnia 21 stycznia 2022 r.

Dorota Gadomska

Zgodnie z art. 74a ust. 2 oraz w związku z art. 51 ust. 2 lit. f ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.)

### OŚWIADCZAM

że spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń.



*mgr inż. arch. krajobrazu Dorota Gadomska*

*Załącznik 3*

Otwock, dnia 21 stycznia 2022 r.

Karolina Ciulkin

Zgodnie z art. 74a ust. 2 oraz w związku z art. 51 ust. 2 lit. f ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.)

OŚWIADCZAM

że spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń.



*mgr inż. arch. Karolina Ciulkin*