

KOSIU  
S.P.R. Kotarski  
25.11.2019  
J. Miel

pkt 1.1

**Projekt**

z dnia 7 listopada 2019 r.  
Zatwierdzony przez .....



**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2  
obr. 48 w Otwocku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815), w związku z Uchwałą Nr LXXI/557/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku zmienionej Uchwałą Nr LXXIV/567/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2018 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka*, przyjętego uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miejskiej Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 2. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połąciach;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m: gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało określone w ustaleniach szczegółowych określonych planem;
- 5) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla danych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 14,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - dla usług – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
  - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa ruchu drogowego.

§ 8. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) oraz nr 222 Dolina Środkowej Wisły, dla których obowiązują przepisy odrębne oraz nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz przyłączenia do działek sąsiednich.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, z zastrzeżeniem lit. c,

- c) przy realizacji nowych sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacyjnej,
  - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do projektowanej kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zasilanie w gaz istniejącej lub projektowanej sieci gazowej,
  - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i rozporządzeń w sprawie sieci gazowej,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepłownictwo:
  - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z projektowanej miejskiej sieci ciepłej z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do czasu zaopatrzenia obiektu w ciepło z sieci ciepłowniczej dopuszcza się zaopatrzenie z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych takich jak: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czyste;
- 9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z projektowanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 11. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU.

§ 12. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe; dopuszcza się użycie elementów drewnianych, kamiennych lub kamiennopodobnych w kolorach naturalnych;
- 2) zakazuje się stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej;
- 3) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w odcieniach: szarości, grafitu i brązu z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizowania na działce budowlanej wyłącznie zabudowy mieszkaniowej;
- 3) dopuszczenie lokalizowania na działce budowlanej wyłącznie zabudowy usługowej;
- 4) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w postaci budynków wolnostojących lub w budynkach mieszkalnych jako lokal użytkowy;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, jedno- i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 100 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek zgodnie z § 9 pkt 3;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

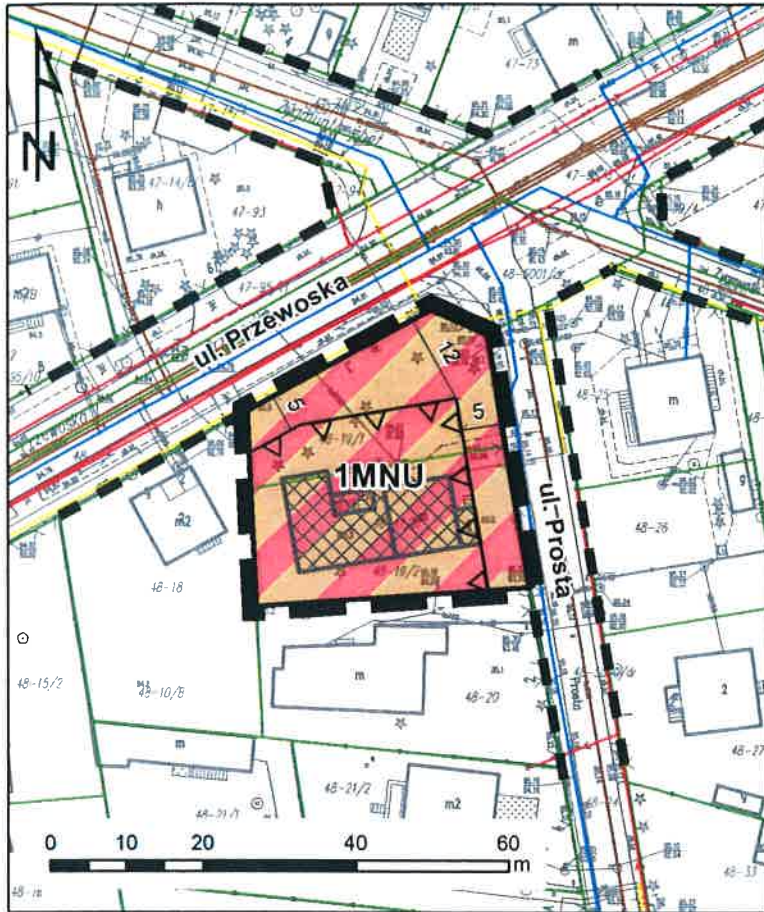
Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Monika Joanna Kwiek**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR DZ. EW. 19/1, 19/2 OBR. 48 W OTWOCKU

rysunek planu | skala 1:1 000



## OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 5 wymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach
- MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej

## ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

cały obszar planu położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) oraz nr 222 Dolina Środkowej Wisły

- linia rozgraniczająca drogi poza planem
- istniejąca zabudowa
- działki ewidencyjne
- sieć elektroenergetyczna
- sieć gazowa
- sieć kanalizacyjna
- sieć wodociągowa

## WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA



### LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- Tereny w ramach rejonów funkcjonalnych U/M obszary usługowo-mieszkaniowe
- drogi lokalne o podstawowym znaczeniu
- Zasady zagospodarowania w ramach terenów tereny zabudowy wielorodzinnej
- tereny zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej
- Ograniczenie wysokościowe do max. 16 m
- do max. 18 m

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR DZ. EW. 19/1, 19/2 OBR. 48 W OTWOCKU

załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Otwocka  
z dnia .....

Sporządzający	Prezydent Miasta Otwocka
Wykonawca	Budplan Sp. z o.o.
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
Zespół	inż. Kamil Suchożebski inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
2019 R.	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Otwocka

z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 września 2019 r. do 8 października 2019 r., uwagi można było wносить do dnia 23 października 2019 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815), do Prezydenta Miasta Otwocka uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Otwocka

z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gminy i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku.

Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg gminnych, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.



UZASADNIENIE  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Otwocka  
z dnia ..... 2019 r.

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXXI/557/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku zmienionej Uchwałą Nr LXXIV/567/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2018 r.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury poprzez zapisy zawarte w §5,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, ustalenia zostały zawarte w §6,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapisy zawarte w §6. Dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. W granicy miejscowego planu nie znajdują się żadne formy ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze nie znajdują się obiekty zabytkowe, ani dobra kultury współczesnej,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez zapisy zawarte w §6. Miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu, uwzględniając zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ład przestrzenny,
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono wnioski, które zostały wniesione w trakcie procedury,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej poprzez zapisy zawarte w §10,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu,

a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego,
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy zapewni odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zapisy zawarte w §10.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny oraz interes właścicieli nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zostały przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obsługa komunikacyjna zapewniona jest przez istniejące drogi, zlokalizowane poza obszarem planu – ul. Przewoska, ul. Prosta;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – układ komunikacyjny zlokalizowany jest poza obszarem planu, istniejące drogi posiadają infrastrukturę pieszą i rowerową;
- 3) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz.U. z 2003 r. nr 166 poz. 1612 z późn. zm.), w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zainwestowanego, z możliwym dostępem do sieci komunikacyjnej, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Dotychczas na obszarze nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt obejmuje działki już zagospodarowane, zabudowane. W planie nie wyznacza się nowych terenów do zainwestowania.

Sporządzany plan miejscowy jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Otwocka. Miejscowy plan dostosuje zapisy do obecnych przepisów prawa oraz potrzeb społeczności, uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Otwock, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje konieczności wykupu gruntów, budowy układu drogowego lub urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych dochodów wynikających ze wzrostu podatku od nieruchomości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka, przyjętego uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miejskiej Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r.

Plan miejscowy obejmuje obszar stanowiący część obr. 48 w Otwocku, obejmujący dz. ew. nr 19/1 i 19/2. Obszar położony jest w rejonie skrzyżowania ul. Przewoskiej, Prostej i Zygmunta. Powierzchnia wynosi ok. 0,1 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu. Projekt planu miejscowego ustala teren budowlany, oznaczony symbolem MNU przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Otwocka podjęła uchwałę Nr LXXI/557/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku,
- 2) Rada Miejska Otwocka podjęła uchwałę Nr LXXIV/567/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXXI/557/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku,
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,
- 4) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- 5) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- 6) projekt planu przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 8) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 9 września 2019 r. do 8 października 2019 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 3 października 2019 r.,

- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 23 października 2019 r. W ww. terminie uwagi nie wpłynęły.
- 11) przedstawiono Radzie Miasta Otwocka do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.). Uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z up. Prezydenta Miasta Otwocka  
  
Piotr Bartoszewski  
Sekretarz Miasta

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 września 2019 r. do 8 października 2019 r., uwagi można było wnieść do dnia 23 października 2019 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. miejscowego planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), do Prezydenta Miasta Otwocka uwagi nie wpłynęły.

.....  
(podpis Prezydenta)

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEJ DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

wykaz dotyczy prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku została wyłożona do publicznego wglądu w dniach od 9 września 2019 r. do 8 października 2019 r., uwagi można było wnieść do dnia 23 października 2019 r.

Podczas wyłożenia prognozy oddziaływania na środowisko do projektu ww. miejscowego planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), do Prezydenta Miasta Otwocka uwagi nie wpłynęły.

.....  
(podpis Prezydenta)

# PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR DZ.  
EW. 19/1, 19/2 OBR. 48 W OTWOCKU

WARSZAWA 2019

---

Nazwa opracowania:	Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku
Zleceniodawca:	Prezydent Miasta Otwocka
Opracowujący:	Budplan Sp. z o.o. 04-327 Warszawa ul. Kordeckiego 20
Kierujący zespołem autorskim:	inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
Zespół autorski:	mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak mgr inż. Anna Bereś inż. Monika Nasiłowska inż. Kamil Suchożebski



## Spis treści

<b>1</b>	<b>WPROWADZENIE .....</b>	<b>7</b>
1.1	PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA OPRACOWANIA.....	7
1.2	CEL, ZAKRES I STOPIEŃ SZCZEGÓŁOWOŚCI INFORMACJI WYMAGANYCH W PROGNOZIE .....	7
<b>2</b>	<b>ZAWARTOŚĆ, GŁÓWNE CELE PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI.....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, STANU ZASOBÓW, ODPORNOŚCI ŚRODOWISKA I ISTNIEJĄCYCH PROBLEMÓW .....</b>	<b>10</b>
4.1	UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW.....	10
4.2	JAKOŚĆ ŚRODOWISKA .....	11
4.3	ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .....	12
4.4	ODPORNOŚĆ ŚRODOWISKA NA DEGRADACJĘ I ZDOLNOŚCI DO REGENERACJI .....	12
4.5	OCENA STANU OCHRONY I UŻYTKOWANIA ZASOBÓW PRZYRODNICZYCH, W TYM BIORÓŻNORODNOŚCI .....	12
4.6	TENDENCJE ZMIAN ŚRODOWISKA PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PLANU .....	12
<b>5</b>	<b>CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZOWANEGO DOKUMENTU ORAZ SPOSOBU W JAKI TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA, W TYM ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE, CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA CELE I PRZEDMIOTY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU, A TAKŻE NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>13</b>
6.1	IDENTYFIKACJA MOŻLIWYCH ODDZIAŁYWAŃ .....	14
6.2	ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI .....	14
6.3	ODDZIAŁYWANIE NA WODĘ .....	14
6.4	ODDZIAŁYWANIE NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI.....	14
6.5	ODDZIAŁYWANIE NA ZASOBY NATURALNE .....	14
6.6	ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ.....	14
6.7	ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT.....	15
6.8	WPŁYW NA EKOSYSTEMY I RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ .....	15
6.9	ODDZIAŁYWANIE NA ZABYTKI I DOBRA MATERIALNE .....	15
6.10	ODDZIAŁYWANIE NA OBSZARY NATURA 2000 I INNE OBSZARY CHRONIONE NA MOCY USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY.....	15
6.11	RYZYKO WYSTĄPIENIA POWAŻNYCH AWARII .....	15
<b>7</b>	<b>ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PLANU.....</b>	<b>16</b>

<b>8</b>	<b>ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE WRAZ Z UZASADNIENIEM ICH WYBORU.....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ PRZEPROWADZANIA .....</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO.....</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY.....</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>AKTY PRAWNE UWZGLĘDNIONE W OPRACOWANIU .....</b>	<b>19</b>
<b>14</b>	<b>MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE .....</b>	<b>19</b>

## 1 Wprowadzenie

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku, sporządzonego w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXXI/557/18 Rady Miejskiej Otwocka z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku, zmieniona uchwałą Nr LXXIV/567/18 Rady Miejskiej Otwocka z dnia 27 września 2018 r.

### 1.1 Podstawa formalno-prawna opracowania

Obowiązek sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko wynika z art. 46 oraz art. 51 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. Prognoza w myśl wyżej przywołanego art. 46 stanowi element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko organ opracowujący 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 (o ile nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody), jeżeli ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynika, że może on znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000.

### 1.2 Cel, zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie

Celem prognozy jest identyfikacja potencjalnych oddziaływań na środowisko ustaleń projektu planu, określenie rozwiązań eliminujących, ograniczających lub kompensujących negatywne oddziaływania na środowisko oraz w miarę potrzeb przedstawienie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

Zakres merytoryczny prognozy jest zgodny z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Prognoza uwzględnia ustalenia Zamawiającego, który uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Otwocku w piśmie z dnia 21 maja 2019 r. (znak pisma: ZNS.470.11.2019) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie z dnia 11 czerwca 2019 r. (znak: WOOŚ-III.411.127.2019.MM).

Prognoza przedstawia wyniki analiz i ocen w formie opisowej.

W prognozie ocenia się stan i funkcjonowanie środowiska, odporność na degradację i zdolność do regeneracji wynikające z uwarunkowań określonych w opracowaniu ekofizjograficznym oraz tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu. Rozpatrywane są także skutki realizacji ustaleń projektu planu. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenów jest rozpatrywane pod kątem zgodności z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym, z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, skuteczności ochrony bioróżnorodności i właściwych proporcji pomiędzy terenami o różnych formach użytkowania. Ocenia się również określone w projekcie planu warunki zagospodarowania przestrzennego, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowości gospodarowania

zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych. Uwzględniane są ponadto zagrożenia dla środowiska i wpływ na zdrowie ludzi, skutki dla istniejących form ochrony przyrody i innych obszarów chronionych i zakres zmian w krajobrazie, oraz możliwość rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. W prognozie zawarte są, jeżeli zachodzi taka potrzeba, również propozycje innych rozwiązań w projekcie planu, sprzyjających ochronie środowiska.

Prognoza wykonana jest zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt. 1, 2 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko:

- zawiera informacje o zawartościach, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami;
- zawiera informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy;
- zawiera propozycje dotyczące przewidywanych metod analiz skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania;
- zawiera informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko oraz streszczenie w języku niespecjalistycznym;
- określa, analizuje i ocenia istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu;
- określa, analizuje, ocenia stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem na środowisko;
- określa, analizuje i ocenia istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów chronionych;
- określa, analizuje i ocenia istniejące problemy ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposoby, w jakich te cele ochrony środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu;
- określa, analizuje i ocenia przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na środowisko;
- przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu;
- przedstawia rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru.

## **2 Zawartość, główne cele projektowanego dokumentu oraz jego powiązania z innymi dokumentami**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku, powstał w następstwie podjęcia uchwały Nr LXXI/557/18 Rady Miejskiej Otwocka z dnia 28 sierpnia 2018 r., zmienionej uchwałą Nr LXXIV/567/18 z dnia 27 września 2018 r. Plan dotyczy zainwestowanego obszaru o powierzchni ok. 1100 m<sup>2</sup>, zlokalizowanego w południowej części centrum Otwocka przy skrzyżowaniu ulic Przewoskiej, Prostej i Zygmunta.

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono z uwagi na potrzebę uporządkowania planowanej zabudowy dla przedmiotowego obszaru. W związku z powyższym w projekcie planu wskazano zagospodarowanie terenu spójne z jego otoczeniem, zarówno w kontekście funkcji jak i gabarytów. Wskazano na możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej o następujących parametrach

i wskaźnikach kształtowania zabudowy<sup>1</sup>:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

Rysunek 1 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Wziąwszy pod uwagę istniejące obiekty, obowiązujące linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy można przewidzieć dwa scenariusze:

- a) nie przewiduje się powstania nowych obiektów, istniejące budynki mogą jedynie być przebudowane bądź zaadaptowane na dopuszczalne z planie funkcje – brak oddziaływań;
- b) likwidacja istniejącej zabudowy i realizacja nowej, mogą powstać nowe obiekty o gabarytach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, prawdopodobnie bardziej wysunięte w kierunku ul. Przewoskiej – brak nowych oddziaływań, niewielkie uciążliwości na etapie budowy, możliwe usunięcie istniejących sosen.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Otwocka, zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/540/2014 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., w którym obszar objęty planem położony jest w strefie śródmiejskiej, w strefie lokalizacji zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej – budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących oraz w rejonie aktywności gospodarczej, w terenie obszarów usługowo-mieszkaniowych (U/M-4).

<sup>1</sup> wymieniono wybrane wskaźniki

### 3 Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

Prognozę sporządzono na podstawie rozpoznania terenowego uwarunkowań ekofizjograficznych i walorów krajobrazowych, identyfikacji potencjalnych zagrożeń i uciążliwości. Przy sporządzaniu prognozy uwzględniono ustalenia programu ochrony środowiska i planu gospodarki niskoemisyjnej.

Analizowano dostępne opracowania planistyczne i dokumentacyjne na poziomie gminy, powiatu, województwa i kraju oraz oceny realizacji obowiązków prawnych i skuteczności rozwiązań chroniących środowisko przed nadmierną eksploatacją zasobów oraz wprowadzaniem zanieczyszczeń antropogenicznych do środowiska.

### 4 Charakterystyka środowiska przyrodniczego, stanu zasobów, odporności środowiska i istniejących problemów

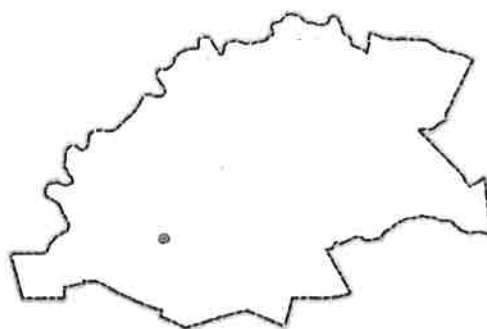
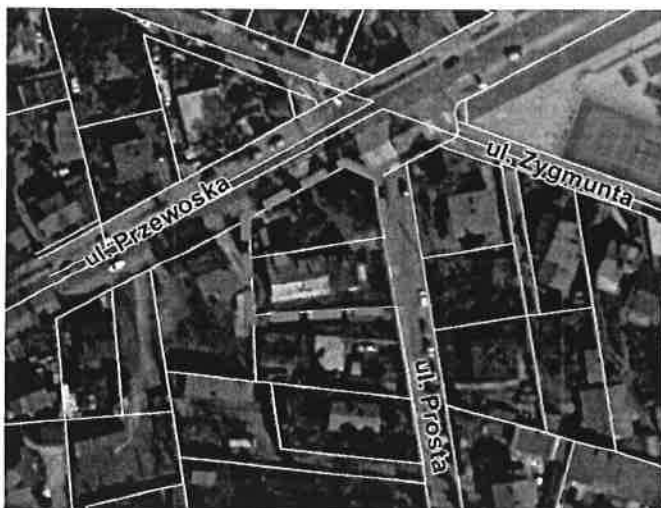
#### 4.1 Uwarunkowania przyrodnicze i zagospodarowanie terenu

Miasto Otwock położone jest w środkowej części województwa mazowieckiego, jest siedzibą powiatu otwockiego. Miasto wchodzi w skład aglomeracji warszawskiej i jest oddalone od centrum stolicy o ok. 23 km w kierunku południowo-zachodnim. Otwock położony jest nad rzeką Świder, charakterystyczne dla niego jest duży udział lasów (45% całkowitej powierzchni miasta).

Obszar objęty opracowaniem obejmuje działki o nr ew. 19/1 i 19/2 w obrębie 48 położone w zurbanizowanej części Otwocka, o powierzchni ok. 0,11 ha. Teren zlokalizowany jest w rejonie skrzyżowania ul. Przewoskiej, Prostej i Zygmunta, znajdują się tu dwa budynki. Teren opracowania jest częściowo zabudowany. Na dz. ew. nr 19/2 znajdują dwa budynki – mieszkalny jednorodzinny oraz gospodarczy. Obszar jest ogrodzony, w niezabudowanej części znajduje się kilka sosen.

Rysunek 2 Obszar objęty opracowaniem

(źródło: Opracowanie własne, z użyciem danych geoportal.gov.pl oraz Państwowego Rejestru Granic)



Charakterystyka poszczególnych uwarunkowań przedstawia się następująco:

- Teren jest całkowicie zurbanizowany, brak jest naturalnych (pierwotnych) cech środowiska.
- Teren jest płaski, zbudowany z gruntów spoistych, poziom wód gruntowych jest odpowiedni dla posadowienia budynków.
- Nie występują tu wody powierzchniowe, obszar położony jest w dużym oddaleniu od cieków i

ich dolin.

- Obszar znajduje się w granicach 3 GZWP<sup>2</sup>: udokumentowanego GZWP nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa–Puławy) oraz nieudokumentowanych GZWP nr 215 Subniecka warszawska i GZWP nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna). Dla GZWP 222 nie wskazano potrzeby wyznaczania obszarów ochronnych w tym rejonie.
- Obszar opracowania położony jest w granicach JCWP<sup>3</sup> RW200024255899 Jagodzianka od Dopytywu z Regut do ujścia oraz JCWPd<sup>4</sup> PLGW200066.
- Nie występuję tu zagrożenie powodziowe ani osuwaniem się mas ziemnych.
- Nie występują tu złoża surowców mineralnych ani torfu.
- Nie występują tu gleby chronione ani użytkowane rolniczo.
- Nie występują tu formy ochrony przyrody.
- Obszar nie pełni żadnych funkcji przyrodniczych, nie występują tu siedliska cenne czy chronione, nie bytują tu zwierzęta. Korzystnym wizualnie i przyrodniczo elementem są ładne okazy Sosny rosnące od ul. Przewoskiej.
- Część obszaru charakteryzuje się brakiem ładu przestrzennego.

## 4.2 Jakość środowiska

### *Jakość wód powierzchniowych*

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w zasięgu jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) RW200024255899 Jagodzianka od Dopytywu z Regut do ujścia, w dużym oddaleniu od cieku i jego dopływów. Jednolitą częścią wód powierzchniowych jest oddzielny i znaczący element wód powierzchniowych: jezioro, sztuczny zbiornik wodny, ciek, a także fragment morskich wód wewnętrznych itp. Większe cieki dzielone są na mniejsze odcinki stanowiące JCWP. Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (2016) Jagodzianka... jest silnie zmienioną częścią wód o złym stanie, a osiągnięcie celów środowiskowych dla rzeki jest zagrożone. Zagospodarowanie obszaru nie ma wpływu na jakość wód Jagodzianki.

### *Jakość wód podziemnych*

Jednolite części wód podziemnych są jednostkami hydrogeologicznymi. Zostały one wyodrębnione na podstawie systemów krążenia wód przypowierzchniowego poziomu wodonośnego. Obszar opracowania położony jest w zasięgu JCWPd nr 66. Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (2016) zarówno stan jakościowy jak i ilościowy JCWPd jest dobry i nie ma ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych. Zagospodarowanie obszaru nie ma wpływu na jakość wód podziemnych z uwagi na pełne wyposażenie w kanalizację sanitarną.

### *Jakość powietrza*

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie w *Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie mazowieckim za 2017 r.*, wykonał klasyfikację jakości powietrza w poszczególnych strefach według poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych. Otwock został zakwalifikowany do strefy mazowieckiej.

<sup>2</sup> główny zbiornik wód podziemnych

<sup>3</sup> jednolita część wód powierzchniowych

<sup>4</sup> jednolita część wód podziemnych

**Tabela 1. Wynikowe klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych pod kątem ochrony zdrowia**

źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2017. WIOŚ Warszawa, 2018

	symbol klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń										
	NO <sub>2</sub> <sup>5</sup>	SO <sub>2</sub>	CO	PM10	PM2,5	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O <sub>3</sub>
ze względu na ochronę zdrowia ludzi	A	A	A	C	C/C1*	C	A	A	A	A	A/D2
ze względu na ochronę roślin	A	A	<sup>6</sup>	-	-	-	-	-	-	-	A/D2

\*wg poziomu dopuszczalnego do osiągnięcia do dnia 1 stycznia 2020 r. (faza II) gdzie:

- klasa A - jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają poziomu dopuszczalnego;
- klasa C – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziom dopuszczalny powiększone o margines tolerancji (w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziom dopuszczalny) albo przekraczają poziom docelowe;
- klasa C1 – jeżeli stężenia PM2,5 przekraczają poziom dopuszczalny dla fazy II;
- klasa D2 – jeżeli stężenia zanieczyszczeń przekraczają poziom długoterminowe.

W strefie stwierdzono przekroczenia stężenia benzo(a)pirenu w pyłach PM10, pyłów oraz przekroczenia poziomu celu długoterminowego stężenia ozonu. Przyczyną występowania wysokich wartości stężenia B(a)P jest emisja niska.

W Otwocku problem z niską emisją jest duży, m.in. regularnie ogłaszane są „alarmy smogowe”. Problem emisji niskiej wynika w mniejszym stopniu z planowania przestrzennego, a raczej z braku regulacji prawnych, nieświadomości użytkowników, niedofinansowania.

#### 4.3 Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

W granicach obszaru opracowania nie występują istotne problemy ochrony środowiska, poza ww. niską emisją. Brak jest źródeł hałasu, nie ma zagrożeń środowiska (powódź, osuwiska), obiektów uciążliwych w zakresie emisji przemysłowych, ponadto obszar wyposażony jest w kanalizację sanitarną.

#### 4.4 Odporność środowiska na degradację i zdolności do regeneracji

Obszar objęty opracowaniem oraz jego otoczenie są obszarem zurbanizowanym. Obecnie mamy do czynienia ze środowiskiem zantropogenizowanym, o znacząco przekształconych cechach pierwotnych, na których istotne zmiany naturalnych walorów i zasobów środowiska już się dokonały. Dalsze przeobrażenia zagospodarowania terenu w niewielkim stopniu wpłyną na poszczególne elementy środowiska i jego funkcjonowanie w całości.

#### 4.5 Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych, w tym bioróżnorodności

Obszar opracowania stanowi niewielki teren, położony w zurbanizowanej części miasta. Jest on zagospodarowany i nie przedstawia wartości przyrodniczych ani nie oddziałuje znacząco na otoczenie. Obszar jest zagospodarowany zgodnie z predyspozycjami naturalnymi.

#### 4.6 Tendencje zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń planu

Obszar opracowania jest zagospodarowany i nie przewiduje się zmiany jego zagospodarowania przy

<sup>5</sup> dla roślin NO<sub>x</sub>,

<sup>6</sup> nie przeprowadzono klasyfikacji.



braku realizacji ustaleń planu.

## **5 Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia realizowanego dokumentu oraz sposobu w jaki te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu**

Ochrona środowiska na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym realizowana jest w Polsce między innymi poprzez wprowadzenie w życie odpowiednich aktów prawnych, w tym ustaw i rozporządzeń.

Projekt planu dotyczy niewielkiego w skali miasta terenu, niemożliwe jest więc przeprowadzenie analizy zgodności z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym czy krajowym, które z zasady odnoszą się do polityki przestrzennej dla większych jednostek np. gminy. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z realizacją wymienionych poniżej celów:

- działań na rzecz zapewnienia realizacji zasad zrównoważonego rozwoju, przystosowania do zmian klimatu, ochrony różnorodności biologicznej – Polityka Ekologiczna Państwa w latach 2009–2012 z perspektywą do roku 2016 wpisująca się w priorytety planowanych działań w obszarze ochrony środowiska w skali Unii Europejskiej;
- ochrony powierzchni ziemi, racjonalnego gospodarowania i zachowania wartości przyrodniczych określonych w przepisach szczegółowych tj.: ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r., ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r., ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze;
- utrzymanie norm odnośnie jakości gleb określonych w przepisach szczegółowych – Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz prowadzenia odpowiedniej gospodarki wodno-ściekowej określonej w przepisach szczegółowych – ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska; ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- ochrony powietrza – ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.;
- prawidłowej gospodarki odpadami określonej w przepisach szczegółowych tj.: ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- utrzymanie norm odnośnie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczegółowych, tj.: ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. oraz odpowiednie rozporządzenia do niej.

## **6 Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe, chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmioty obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko**

W prognozie ocenia się skutki, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu pod funkcje określone w projekcie planu, które mogą wpływać na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza, wytwarzanie odpadów, wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, emitowanie hałasu i pól elektromagnetycznych oraz powodować ryzyko wystąpienia awarii.

Analogicznie ocenia się skutki wpływu realizacji ustaleń projektu planu na powierzchnię ziemi, glebę, kopaliny, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, zwierzęta i rośliny.

### **6.1 Identyfikacja możliwych oddziaływań**

Intencją projektu planu jest zagospodarowanie terenu spójne z jego otoczeniem, zarówno w kontekście funkcji jak i gabarytów. Istotną kwestią jest, że obszar opracowania jest już zagospodarowany, występuje na nim zabudowa mieszkaniowa i usługowa o niewielkich gabarytach. W projekcie planu wskazano na możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, w związku z czym można przewidzieć dwa scenariusze:

- a) nie przewiduje się powstania nowych obiektów, istniejące budynki mogą jedynie być przebudowane bądź zaadaptowane na dopuszczone z planie funkcje – brak oddziaływań;
- b) likwidacja istniejącej zabudowy i realizacja nowej, mogą powstać nowe obiekty o gabarytach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, prawdopodobnie bardziej wysunięte w kierunku ul. Przewoskiej – brak nowych oddziaływań, niewielkie uciążliwości na etapie budowy, możliwe usunięcie istniejących sosen.

W niniejszej prognozie ocenie skutków poddany będzie jedynie scenariusz „b)”, gdyż jedynie w tym przypadku może dojść do jakichkolwiek oddziaływań.

### **6.2 Oddziaływanie na ludzi**

Lokalizacja budynków mieszkalnych oraz usług nieuciążliwych w miejscu obecnie występującej zabudowy nie przyczyni się do emisji hałasu, zanieczyszczenia powietrza, pylenia, narażenia ludzi na pole elektromagnetyczne itd. Niewielkie uciążliwość mogą pojawić się na etapie wznoszenia nowych obiektów, będą one krótkotrwałe i lokalne, bez wpływu na ogólną jakość życia w sąsiedztwie.

### **6.3 Oddziaływanie na wodę**

Lokalizacja budynków mieszkalnych oraz usług nieuciążliwych w miejscu obecnie występującej zabudowy nie powinna przyczynić się do oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne. Obszar opracowania jest kompleksowo wyposażony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, w związku z tym nie przewiduje się wpływu na jakość wód czy zagrożenia dla zaopatrzenia w wodę pitną. Realizacja nowych budynków może nieznacznie wpłynąć na obieg wody poprzez zwiększenie udziału powierzchni nieprzepuszczalnych. Niezanieczyszczone wody opadowe powinny być odprowadzane bezpośrednio do gruntu – projekt planu zapewnia taką możliwość.

### **6.4 Oddziaływanie na powierzchnię ziemi**

Lokalizacja budynków mieszkalnych oraz usług nieuciążliwych w miejscu obecnie występującej zabudowy nie wpłynie na powierzchnię ziemi. Obszar jest płaski i nie przewiduje się jego przekształceń. Obecnie występujące grunty są już przekształcone i dalsza zabudowa nie zmieni ich funkcji biologicznych czy produkcyjnych. Również w kontekście czystości gleb nie przewiduje się możliwości ich skażenia.

### **6.5 Oddziaływanie na zasoby naturalne**

Brak oddziaływań. W granicach objętych opracowaniem nie występują złoża surowców naturalnych.

### **6.6 Oddziaływanie na krajobraz**

Lokalizacja budynków mieszkalnych oraz usług nieuciążliwych w miejscu obecnie występującej zabudowy nie przyczyni się do istotnych zmian w krajobrazie. W strefie lokalizacji niskiej, miejskiej zabudowy mogą pojawić się nowe obiekty o nieco większej intensywności zabudowy, jednak wskaźniki i parametry określone w planie gwarantują zachowanie ogólnego charakteru otoczenia. Na skutek realizacji ustaleń planu zabudowa może przesunąć się bliżej istniejących ulic, co korzystnie wpłynie na ład przestrzenny, jednak

jednocześnie może nastąpić usunięcie kilku okazów sosen, co będzie zjawiskiem niekorzystnym.

#### **6.7 Oddziaływanie na klimat**

Lokalizacja budynków mieszkalnych oraz usług nieuciążliwych w miejscu obecnie występującej zabudowy nie przyczyni się do zmian klimatu, nawet w skali lokalnej.

Zgodnie z ratyfikowaną przez Polskę Ramową Konwencją Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu należy dążyć do wprowadzania działań prowadzących do zapobiegania niebezpiecznej antropogenicznej ingerencji w system klimatyczny. Problematyka zmian klimatu w dokumentach realizowanych na szczeblu krajowym została zawarta w opracowaniu *Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030*. Jako cel główny wskazano zapewnienie zrównoważonego rozwoju oraz efektywnego funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa w warunkach zmiany klimatu.

Ocena działań adaptacyjnych przestrzeni, gospodarki i środowiska do możliwych zmian klimatycznych jest utrudniona, ponieważ projekt planu dotyczy niewielkiego w skali miasta terenu, niemożliwe jest więc przeprowadzenie analizy zgodności z celami, które z zasady odnoszą się do polityki przestrzennej dla większych jednostek np. gminy. Ogólnie plan uwzględnia cele adaptacyjne poprzez zmniejszenie emisyjności gospodarki – istnieje możliwość wykorzystania OZE w formie mikroinstalacji.

#### **6.8 Wpływ na ekosystemy i różnorodność biologiczną**

Lokalizacja budynków mieszkalnych oraz usług nieuciążliwych w miejscu obecnie występującej zabudowy, w obszarze zurbanizowanym nie wpłynie na różnorodność biologiczną czy naturalne ekosystemy. Obszar jest już przeobrażony i nie ma walorów przyrodniczych. Możliwe jest wycięcie ładnych okazów sosen, co będzie zjawiskiem negatywnym, ale nie wpływającym w istotny sposób na stan walorów przyrodniczych w okolicy.

#### **6.9 Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne**

Brak oddziaływań. W obszarze opracowania nie występują chronione obiekty czy strefy związane z dziedzictwem kulturowym. W odniesieniu do dóbr materialnych, nowa, nieuciążliwa w sąsiedztwie zabudowa z usługami nie wpłynie negatywnie na wartość nieruchomości sąsiednich.

#### **6.10 Oddziaływanie na obszary Natura 2000 i inne obszary chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody**

Brak oddziaływań. Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary i obiekty chronione.

#### **6.11 Ryzyko wystąpienia poważnych awarii**

Brak oddziaływań. Ustalenia planu nie umożliwiają lokalizacji obiektów stanowiących ryzyko *emisji, pożaru lub eksplozji, powstałych w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem*. Ponadto w zasadach ochrony środowiska zapisano zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## **7 Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko mogących być rezultatem realizacji planu**

Podstawowe problemy z zakresu ochrony środowiska w projekcie planu zostały rozwiązane w sposób prawidłowy. Ustalenia planu dotyczą umożliwienia lokalizacji budynków mieszkalnych oraz usług nieuciążliwych w miejscu obecnie występującej zabudowy. Nie przewiduje się wskazywania ww. działań.

*Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru*

Realizacja ustaleń planu nie będzie oddziaływała na obszary Natura 2000, które nie znajdują się w granicach opracowania ani w bliskim sąsiedztwie.

## **8 Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru**

Realizacja ustaleń planu nie będzie w istotny sposób oddziaływała na środowisko, nie wskazuje się działań alternatywnych.

## **9 Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania**

Wskazuje się na monitoring skutków wdrażania i funkcjonowania ustaleń planu prowadzić będzie Rada Miejska Otwocka. Wskazane jest dokonywanie oceny stanu realizacji ustaleń i wpływu na środowisko w cyklach corocznych. Stan środowiska będzie również monitorowany w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska.

## **10 Transgraniczne oddziaływanie na środowisko**

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko ze względu na znaczne oddalenie obszaru gminy od granic państwa oraz na znikome oddziaływanie planowanych inwestycji.

## **11 Streszczenie w języku niespecjalistycznym**

Przedmiotem oceny zawartej prognozie są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku. Plan zasadniczo nie zmienia istniejącego użytkowania terenu, jego celem jest uporządkowanie planowanej zabudowy dla przedmiotowego obszaru.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje działki o nr ew. 19/1 i 19/2 w obrębie 48 położone w zurbanizowanej części Otwocka, o powierzchni ok. 0,11 ha. Teren zlokalizowany jest w rejonie skrzyżowania ul. Przewoskiej, Prostej i Zygmunta, znajdują się tu dwa budynki. Teren opracowania jest częściowo zabudowany, w niezabudowanej części znajduje się kilka sosen. Obszar nie pełni funkcji przyrodniczych, nie występują tu zagrożenia dla środowiska ani zdrowia ludzi, również otoczenie nie wpływa istotnie na sam obszar. Brak jest istotnych problemów związanych z jakością środowiska, w sezonie grzewczym pojawia się często problem smogu, jednak jest on w małym stopniu zależny od planowania przestrzennego.

W projekcie planu wskazano zagospodarowanie terenu spójne z jego otoczeniem, zarówno w kontekście funkcji jak i gabarytów. Wskazano na możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej o następujących parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

Wziąwszy pod uwagę istniejące obiekty, obowiązujące linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy można przewidzieć dwa scenariusze:

- c) nie przewiduje się powstania nowych obiektów, istniejące budynki mogą jedynie być przebudowane bądź zaadaptowane na dopuszczone z planie funkcje – brak oddziaływań;
- d) likwidacja istniejącej zabudowy i realizacja nowej, mogą powstać nowe obiekty o gabarytach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, prawdopodobnie bardziej wysunięte w kierunku ul. Przewoskiej – brak nowych oddziaływań, niewielkie uciążliwości na etapie budowy, możliwe usunięcie istniejących sosen.

W prognozie oddziaływania na środowisko nie zidentyfikowano żadnych istotnych potencjalnych negatywnych oddziaływań ani zagrożeń związanych z realizacją ustaleń planu. Ponadto w prognozie wskazano:

- Monitoring skutków wdrażania i funkcjonowania ustaleń planu prowadzić będzie Rada Miejska Otwocka. Wskazane jest dokonywanie oceny stanu realizacji ustaleń i wpływu na środowisko w cyklach corocznych. Stan środowiska będzie również monitorowany w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska.
- Realizacja ustaleń planu nie spowoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko.
- Realizacja ustaleń planu nie będzie oddziaływała na obszary Natura 2000, które nie znajdują się w granicach opracowania ani w bliskim sąsiedztwie, w związku z czym nie przewiduje się rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu.
- Realizacja ustaleń planu nie będzie w istotny sposób oddziaływała na środowisko, nie wskazuje się działań alternatywnych.

## 12 Oświadczenie autora prognozy

Warszawa, dnia 18 czerwca 2019 r.

### O Ś W I A D C Z E N I E   A U T O R A   P R O G N O Z Y

W związku z 74a ust. 1 i 2 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 (Dz. U. 2018, poz. 2081 ze zm.)

o ś w i a d c z a m

że jako kierownik zespołu autorów *Prognozy oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku* spełniam warunki określone przez wyżej przywołany artykuł, tj.:

- ukończyłam, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, co najmniej studia pierwszego stopnia lub studia drugiego stopnia, lub jednolite studia magisterskie na kierunkach związanych z kształceniem w obszarze nauk przyrodniczych z dziedzin nauk biologicznych oraz nauk o Ziemi,
- mam co najmniej 5-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



### 13 Akty prawne uwzględnione w opracowaniu

- 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 (Dz. U. 2018, poz. 2081 ze zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018, poz. 799 ze zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2018, poz. 1614),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. Urz. 2018, poz. 1945 ze zm.),
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017, poz. 2126 ze zm.),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. 2018, poz. 2268 ze zm.),
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. 2018, poz. 2129),
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2018, poz. 922, ze zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017, poz. 1161),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018, poz. 2067),
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018, poz. 1152 ze zm.),
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 2018, poz. 1454 ze zm.),
- Ustawa z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016, poz. 961 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014, poz. 112),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. nr 155 z roku 2002 poz. 1298)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. z 2002, Nr 165, poz. 1359),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012, poz. 1031)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie poważnych awarii objętych obowiązkiem zgłoszenia do Głównego Inspektora Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2003 r. Nr 5, poz. 58);
- Dyrektywa 2009/147/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa,
- Dyrektywa Rady 92/43/EWG z 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory.

### 14 Materiały źródłowe

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe miasta Otwocka, W. Zaczekiewicz, 2005 r.;
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe miasta Otwocka - aktualizacja, W. Zaczekiewicz, 2012 r.;
- Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski w skali 1:50000; Państwowy Instytut Geologiczny;
- Mapa Geologiczno-Gospodarcza Polski w skali 1:50000 z objaśnieniami, Państwowy Instytut Geologiczny;
- Geografia regionalna Polski, Kondracki J., PWN, Warszawa 2009;

- Rastrowa Mapa Podziały Hydrograficznego Polski, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej (aktualność 2007 r.), <http://mapa.kzgw.gov.pl/>;
- Metodyka wyznaczania obszarów ochronnych głównych zbiorników wód podziemnych dla potrzeb planowania i gospodarowania wodami w obszarach dorzeczy, Herbich P. (red.), 2009;
- Warstwy informacyjne dotyczące obszarów Natura 2000 w Europie (\*.shp, układ 1992);
- Warstwy informacyjne sieci ekologicznej łączącej obszary Natura 2000 w Polsce (\*.shp, układ 1992). Instytut Badań Ssaków PAN, Białowieża;
- Strategia wdrażania krajowej sieci ekologicznej ECONET-POLSKA, Liro Anna (red.), IUCN Poland, Warszawa, 1998;
- dane Głównego Urzędu Statystycznego;
- dane Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska;





# **PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

**UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR DZ. EW. 19/1, 19/2 OBR. 48  
W OTWOCKU**

WARSZAWA 2019



Nazwa opracowania:

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBEJMUJĄCEGO OBSZAR DZ. EW. 19/1, 19/2 OBR. 48 W OTWOCKU

Wykonawca:

BUDPLAN Sp. z o.o.  
04-390 Warszawa  
ul. Kordeckiego 20  
tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62  
e-mail: kontakt@budplan.net  
www.budplan.net

**BUDPLAN** 

Główny projektant:

mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak

Autorzy:

inż. Kamil Suchożebski  
inż. Zuzanna Górecka-Gąbka

<b>1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROGNOZY.....</b>	<b>5</b>
1.1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE.....	5
1.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE .....	5
1.3. ŹRÓDŁA INFORMACJI .....	6
1.4. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA .....	6
<b>2. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM.....</b>	<b>6</b>
2.1. POŁOŻENIE I ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU .....	6
2.2. PRZEZNACZENIE TERENU W PROJEKCIE PLANU .....	7
2.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	7
<b>3. WYDATKI MIASTA OTWOCKA.....</b>	<b>7</b>
3.1. WYDATKI ZWIĄZANE Z WYKUPEM GRUNTÓW POD DROGI I BUDOWĄ UKŁADU DROGOWEGO .....	7
3.2. WYDATKI ZWIĄZANE Z BUDOWĄ URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	7
<b>4. DOCHODY MIASTA OTWOCKA.....</b>	<b>8</b>
4.1. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	8
4.2. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI .....	8
4.3. DOCHODY ZWIĄZANE Z OBROTEM NIERUCHOMOŚCIAMI.....	9
<b>5. WYNIK KOŃCOWY – BILANS WYDATKÓW I DOCHODÓW .....</b>	<b>10</b>
<b>6. WNIOSKI I USTALENIA DODATKOWE.....</b>	<b>10</b>

---

## **1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROGNOZY**

---

### **1.1. Podstawy formalno-prawne**

Obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Zakres prognozy określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z §11 ww. rozporządzenia prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody gminy związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Podstawę formalną prognozy stanowi:

- uchwała Nr LXXI/557/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 sierpnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku, zmieniona uchwałą Nr LXXIV/567/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2018 r.

### **1.2. Podstawy materialno-prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.);

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.);
- Uchwała Nr II/9/18 Rady Miasta Otwocka z 29 listopada 2018 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości w 2019 roku.

### **1.3. Źródła informacji**

- Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Otwocka;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka;
- Analiza cen rynku nieruchomości;
- Cenniki branżowe;
- Literatura fachowa.

### **1.4. Cel i zakres opracowania**

Przyjęta ocena skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego ma na celu określenie skali zmiany budżetu miasta Otwocka, wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w okresie 10 lat od uchwalenia planu.

Zakres opracowania ograniczony jest do określenia wartości zobowiązań finansowych miasta Otwocka w odniesieniu do prawa własności gruntu pod projektowany układ drogowy, realizacji infrastruktury technicznej i budowy sieci dróg, korzyści ekonomicznych dla gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego zmianą przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu, podatku od nieruchomości, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz wyniku końcowego – bilansu dochodów i wydatków miasta Otwocka, związanych z uchwaleniem planu miejscowego.

---

## **2. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM**

---

### **2.1. Położenie i istniejący stan zagospodarowania terenu**

Plan obejmuje dz. ew. nr 19/1 i 19/2 w obrębie 48, miasto Otwock o powierzchni ok. 0,11 ha. Teren zlokalizowany jest w południowej części centrum Otwocka, w rejonie skrzyżowania ul. Przewoskiej, Prostej i Zygmunta.

Teren opracowania jest częściowo zabudowany. Obsługę komunikacyjną terenu zapewnia ul. Przewoska (droga powiatowa) oraz ul. Prosta (droga gminna). Teren objęty planem posiada zjazdy na obie te drogi.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Otwocka, zatwierdzone zostało Uchwałą Nr LII/540/2014 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r. Obszar miasta został podzielony na strefy strukturalne, obszar objęty planem położony jest w strefie śródmiejskiej. Obszar planu w całości znajduje się w rejonie aktywności gospodarczej, w terenie obszarów usługowo-mieszkaniowych (U/M-4).

## 2.2. Przeznaczenie terenu w projekcie planu

Sporządzany projekt planu ustala jedną funkcję zagospodarowania – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MNU).

## 2.3. Analiza rynku nieruchomości

Analizy rynku nieruchomości dokonano w obrębie miasta zapoznając się z transakcjami zawartymi w ostatnich latach w rejonie miasta Otwocka, a także z bieżącymi ofertami sprzedaży nieruchomości. Średnie ceny nieruchomości wahają się w zależności od lokalizacji, powierzchni, dostępności inwestycyjnej, uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stopnia zagospodarowania działki.

---

## 3. WYDATKI MIASTA OTWOCKA

---

### 3.1. Wydatki związane z wykupem gruntów pod drogi i budową układu drogowego

Wydatki wynikające z projektowanego układu drogowego, zawartego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyliczone zostały zgodnie z § 36 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – „wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1 m kw. gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni (...)”.

Na analizowanym obszarze nie występuje konieczność wykupu gruntów pod docelowo drogi publiczne będące we władaniu gminy. Obszar obecnie obsługiwany jest z dróg publicznych położonych poza terenem opracowania (ul. Przewoska, ul. Prosta).

Ogólna wartość wydatków związanych z wykupem gruntów pod drogi i budową układu drogowego: 0,00 zł.

### 3.2. Wydatki związane z budową urządzeń infrastruktury technicznej

Teren obsługiwany jest poprzez istniejącą infrastrukturę, zlokalizowaną w drogach publicznych poza obszarem planu. Nie przewiduje się w związku z tym wydatków, które w zakresie przewidywania obciążeń mogłyby w istotny sposób wpłynąć na wynik niniejszej prognozy.

Ogólna wartość zobowiązań związanych z realizacją infrastruktury na przedmiotowym terenie: 0 zł

---

#### 4. DOCHODY MIASTA OTWOCKA

---

##### 4.1. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

Uchwalenie planu wpływa bezpośrednio na wartość nieruchomości. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. utrzymuje wprowadzony przez ustawę z 1994 r. mechanizm wzajemnych rozliczeń między gminą i właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, dotkniętej skutkami ustaleń planu. Spadek wartości nieruchomości może stanowić podstawę dochodzenia odszkodowania przez właściciela nieruchomości. Z kolei jej wzrost jest podstawą do obciążenia go opłatą, tzw. rentą planistyczną.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wartości wzrostu nieruchomości”.

Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży. Wzrost wartości nieruchomości stanowi „różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem” (art. 37 ust. 1 ww. ustawy). Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 4, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

W ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazano przeznaczenie całego obszaru jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Jest to zgodne z obecnym zagospodarowaniem, takie formy zagospodarowania występują również w najbliższym otoczeniu analizowanego terenu. Analiza opracowania wskazuje, iż nie nastąpi zmiana wartości nieruchomości w stosunku do obecnej wartości nieruchomości, nie zakłada się również, iż nieruchomość zostanie zbyta przez obecnych właścicieli.

„Renta planistyczna”: 0,00 zł

##### 4.2. Dochody wynikające ze wzrostu podatku od nieruchomości

W związku z przyjęciem ustaleń planu miejscowego zmienione zostaną parametry zabudowy, umożliwiające realizację zabudowy o większej intensywności. Nastąpi wobec powyższego wzrost podatku od budynków. Wysokość podatku od gruntów pozostanie na niezmienionym poziomie.

Dla terenu 1MNU wskazano wskaźnik intensywności zabudowy o wartości 0,5. Biorąc pod uwagę obecne zagospodarowanie obszaru planu możliwa jest realizacja zabudowy o powierzchni całkowitej 68,0 m<sup>2</sup>.



Przyjęto, że maksymalne wskaźniki zostaną osiągnięte w drugim roku po przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zrealizowana inwestycja w równych częściach zostanie przeznaczona pod funkcję mieszkalną oraz usługową.

Podstawą wyliczeń wysokości stawek podatku od budynków jest uchwała nr II/9/18 Rady Miasta Otwocka z 29 listopada 2018 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości w 2019 roku. Zgodnie ww. uchwałą stawki podatku od budynków lub ich części wynoszą:

- mieszkalnych – 0,73 zł od 1 m kw.
- związanych prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 22,00 od 1 m kw.

Docelowe roczne wpływy do budżetu z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości wyniosą:

Podatek od budynków:

$$(0,73 \text{ zł/m kw.} \times 34 \text{ m kw.}) + (22,00 \text{ zł/m kw.} \times 34 \text{ m kw.}) = 772,82 \text{ zł}$$

Tabela 1. Zestawienie dochodów z podatków od nieruchomości w ciągu 10 lat.

Lata	Roczne wpływy do budżetu z podatku od nieruchomości [zł]	Skumulowane wartości wpływów [zł]
1	0	0
2	772,82	772,82
3	772,82	1545,64
4	772,82	2318,46
5	772,82	3091,28
6	772,82	3864,1
7	772,82	4636,92
8	772,82	5409,74
9	772,82	6182,56
10	772,82	6955,38

Dochód z podatku od nieruchomości po 10 latach od uchwalenia planu: 6 955,38 zł

#### 4.3. Dochody związane z obrotem nieruchomościami

Tereny przeznaczone pod zabudowę są własnością osób fizycznych. W związku z przyjęciem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie zakłada się wzrostu liczby transakcji na obszarze nim objętym.

Podatek od czynności cywilnoprawnych: 0,00 zł

## 5. WYNIK KOŃCOWY – BILANS WYDATKÓW I DOCHODÓW

Tabela 2. Bilans wydatków i dochodów związanych z wejściem w życie zapisów planu

Nr	Wydatki – rodzaj inwestycji	Koszty realizacji [zł]
1	Wykup gruntów pod drogi	0,00
2	Budowa układu drogowego	0,00
3	Budowa infrastruktury technicznej	0,00
<b>RAZEM</b>		0,00
Nr	Dochody - źródła	Wartość
1	„Renta planistyczna” i adiacencka	0,00
2	Wzrost podatku od nieruchomości	6 955,38
3	Obrót nieruchomościami	0,00
<b>RAZEM</b>		<b>6 955,38</b>
<b>SALDO</b>		<b>6 955,38</b>

## 6. WNIOSKI I USTALENIA DODATKOWE

Wielkości przyjęte do obliczeń w niniejszej prognozie mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie na etapie realizacji planu miejscowego.

Przedstawione w prognozie dochody stanowią przybliżoną wartość dochodów, jakie może uzyskać gmina w okresie 10 lat od uchwalenia planu. Dochody te mogą być wyższe lub niższe, w zależności od tempa ruchu budowlanego i obrotu nieruchomościami.

Miejscowy plan uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyczyni się do rozwoju miasta oraz poprawy jakości życia jej mieszkańców.