



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

Na podstawie art. 48 i art. 58 ust.1 pkt. 3. 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. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 3 pkt 1 i art. 10 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2023 r. poz. 338, z późn. zm.) **Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku**

uzgadnia

odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo” bez zastrzeżeń.

Uzasadnienie

Prezydent Miasta Otwocka, realizując postanowienia Uchwały Nr XCV/1034/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2023 r., zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku pismem znak WPP.6721.10.2023.PZ z dnia 21.02.2024r. (data wpływu do PSSE w Otwocku - 27.02.2024 r.) o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo”.

W załączeniu przedłożone zostały materiały:

1. Wniosek WPP.6721.10.2023.PZ wraz z jego uzasadnieniem dotyczącym odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania z dnia 21.02.2024r .
2. Uchwała Nr XCV/1034/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 stycznia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą ”Soplicowo”.
3. Uchwała Nr LXXXVIII/963/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą ”Soplicowo”.
4. Uzasadnienie do uchwały Nr LXXXVIII/963/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo”.
5. Załącznik graficzny do uchwały do uchwały Nr LXXXVIII/963/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo” z zaznaczoną granicą obszaru objętego sporządzeniem zmiany planu.

Zgodnie z §1 ust. 2 uchwały nr.LXXXVIII/963/23 Rady Misata Otwocka z dnia 27 września 2023zakres zmiany obejmuje §21 pkt.3 lit. b, c i e tekstu obowiązującego planu miejscowego (uchwały Nr LI/538/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 września 2021r) oraz dotyczy jednego terenu oznaczonego symbolem 6U – teren zabudowy usługowej.

Zmiana planu dotyczy terenu oznaczonego w obowiązującym planie miejscowych symbolem 6U - teren zabudowy usługowej, o powierzchni 2,27ha. Celem zmiany jest optymalizacja zagospodarowania nieruchomości położonej w granicach terenu 6U, w tym działki należącej do miasta Otwocka.

Plan optymalizacji polega na zastosowaniu wyższego wskaźnika intensywności zabudowy z 0,1 na 0,3, oraz zwiększeniu wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 5% na 10% przy jednoczesnym utrzymaniu ustalonego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (90%) oraz na dopuszczeniu stosowania dachów płaskich.

Zmiana wskaźników zwiększy liczbę możliwych do realizacji kondygnacji w budynku lub rozbudowie istniejących budynków co pozwoli na bardziej racjonalną i efektywniejszą zabudowę terenu objętego zmianą.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Otwocka, przyjętym uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr LII/540/14 z dnia 10 czerwca 2014 r. zmienionym uchwałą Nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r. obszar objęty zmianą planu znajduje się w strefie strukturalnej przyrodniczej.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w strefie ustalono na poziomie : 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 0,3 dla pozostałej zabudowy.

Obszar objęty zmianą planu znajduje się w wydzieleniu oznaczonym symbolem MNL-40. Jest to obszar zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy na działkach leśnych (należy 75% pow. działki zachować jako zagospodarowane zielenią o charakterze leśnym, z zastrzeżeniem, że w przypadku działek, które w ewidencji gruntów nie stanowiły gruntów leśnych dopuszcza się obniżenie udziału tej powierzchni) o charakterze rezydencjonalnym i usług unikatowych. Dopuszcza się zabudowę jednorodziną wolno stojącą na działkach przy zachowaniu 90% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią leśną.

Zmiana planu realizuje politykę zrównoważonego do rozwoju i pośrednio nawiązuje do założeń środowiskowych wspólnej polityki środowiskowej Unii Europejskiej na poziomie lokalnym poprzez m. in. zwiększenie intensywności zabudowy realizowane w ramach istniejącej struktury urbanistycznej i umożliwienie rozbudowy istniejących obiektów.

Planowana do wprowadzenia zmiana nie ma bezpośredniego powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska.

Zmiana maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy (z 0,1 na 0,3) przy jednoczesnym zachowaniu wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej (90%) nie przyczyni się do powstania nowych źródeł negatywnego oddziaływania na środowisko.

Przewiduje się, że zmiana planu nie niesie ze sobą ryzyka:

- niekorzystnego wpływu na świat przyrody i różnorodność biologiczną,
- stworzenia zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych,
- istotnych negatywnych skutków dla jakości powietrza i klimatu,
- negatywnych zmian w rzeźbie terenu oraz zanieczyszczenia gleb uprawnych,
- pogorszenia klimatu akustycznego,
- negatywnego wpływu na krajobraz tej części miasta.

Przewiduje się, że ewentualne uciążliwości i negatywne oddziaływania związane z realizacją zmiany planu będą miały charakter lokalny i krótkotrwały, związany z prowadzeniem robót budowlanych.


Skutki zmiany planu ograniczą się do obszaru zmiany planu. Nie przewiduje się oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych.

Zmiana maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie niesie za sobą ryzyka negatywnego oddziaływania na zdrowie i życie mieszkańców tej części miasta.

Teren objęty zmianą planu oraz jego sąsiedztwo nie są zaliczane do obszarów mających znaczenie dla zachowania dziedzictwa kulturowego, obszarów o szczególnych właściwościach naturalnych lub wrażliwych na oddziaływania.

Teren objęty zmianą planu położony jest w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Najbliższe obszary Natura 2000 położone są w odległości od 2,3 km do 5,2 km. Ze względu na znaczne oddalenie, zmiana planu nie będzie miała wpływu na cele ochrony obszaru Natura 2000 ani nie pogorszy ich integralności czy powiązań z innymi obszarami.

Po rozpatrzeniu i analizie przedłożonych materiałów dotyczących zakresu zmiany planu, zmiana dotyczy niewielkiej modyfikacji już przyjętego dokumentu. Zgodnie z art.48 ust.4 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. wyczerpuje to przesłanki do wystąpienia o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Na podstawie powyższych **Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku** wydał przedmiotową opinię.

Państwowy
Powiatowy Inspektor Sanitarny
w Otwocku

dr n. med. Agata Wolska

Otrzymuje:

1. Adresat
2. Aa